



ДОГОВОР № _____
управления многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района», в лице генерального директора _
Рябичко Виктора Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, с одной стороны и

(Ф.И.О. собственника)

являясь собственником(ами) жилого помещения расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, _____

именуемый(мые) в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующие значения:

1.1. Договор - настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирным домом, долевым участием в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, подписанный Исполнителем и Собственником, а также все приложения и изменения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны сторонами в период его действия.

1.2. Многоквартирный дом - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург,

1.3. Общее имущество Многоквартирного дома - имущество и помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, согласно Приложению №1 к Договору.

При этом имуществом, не относящемуся к общему имуществу дома, является:

1.3.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

1.3.2. отопительные приборы, в том числе радиаторы;

1.3.3. внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно – регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

1.3.4. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

1.3.5. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

1.3.6. оконные и дверные приборы;

1.3.7. другое, обслуживающее помещение Собственника (одно помещение дома), имущество.

1.4. Помещение - жилое помещение, принадлежащее Собственнику, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, дом _____ корпус _____, квартира _____.

1.5. Счет-квитанция - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг по настоящему Договору.

1.6. Обстоятельства непреодолимой силы - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие на момент подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны, К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему договору.

1.7. Собственник- лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: _____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме; Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.8. Исполнитель - организация, уполномоченная Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг;

1.9. Подрядчики - организации различных форм собственности, на которые Исполнителем на договорной основе возложены обязательства по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, придомовой территории, обеспечению собственников помещений многоквартирного дома жилищными, коммунальными и прочими услугами.

В отношениях с Подрядчиками Исполнитель действует от своего имени и за счет Заказчика.

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

3.1.3. Приступить к исполнению своих обязательств по договору с момента получения от уполномоченных органов по акту приема-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на Многоквартирный дом;

3.1.4. Предоставлять коммунальные и иные услуги, в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга;

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. В полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные Исполнителем услуги.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ УСЛУГИ

4.1. Сведения о техническом состоянии Общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора содержатся в Акте приемки Многоквартирного дома Исполнителем.

4.2. Коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и иные услуги, предоставляются Собственнику с учетом наличия инженерного оборудования и состава общего имущества Многоквартирного дома, согласно Приложению № 2 к Договору.

4.3. Условия предоставления Собственнику коммунальных услуг соответствуют правилам, установленным нормативно-правовыми актами РФ и Правительством Санкт-Петербурга. Качество коммунальных услуг режим их предоставления и нормативные объемы потребления соответствуют обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм.

4.4. Точкой разграничения общей долевой собственности с собственностью владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

4.5. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

4.5.1. По системе электроснабжения: вводная клемма вводного выключателя, обслуживающего помещение Собственника. Стоковую разводку до вводной клеммы вводного выключателя, обслуживающего помещение Собственника обслуживает Исполнитель.

4.5.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование - Собственник.

4.5.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование - Собственник.

4.5.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления — Собственник.

4.5.5. По системе газоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка газоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование - Собственник.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Исполнителя:

5.1.1. Приступить к исполнению своих обязательств по договору с момента получения от уполномоченных органов по акту приема-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на Многоквартирный дом;

5.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

5.1.3. Обеспечивать Собственнику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами Санкт-Петербурга и РФ, на условиях и в порядке предусмотренных настоящим Договором.

5.1.4. В установленные законом сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома с составлением, при необходимости, соответствующего акта, с указанием в нем причин возникновения неисправности и объема повреждений.

5.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденным постановлением № 290 от 03.04.2013 Правительства Российской Федерации. При необходимости Исполнитель обязуется подать заявку на включение Многоквартирного дома в план проведения капитального ремонта жилого фонда Санкт-Петербурга.

5.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством.

5.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние Общего имущества многоквартирного дома.

5.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.

5.1.9. Уведомлять Собственника путем вывешивания объявления на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином вне расчетном режиме работы инженерных систем дома.

5.1.10. Ежемесячно и не позднее пятого числа, следующего за истекшим месяцем, производить расчет оплаты долевого участия Собственника в содержании и ремонте мест общего пользования многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг предоставленных Собственнику, и направлять Собственнику платежный документ - Счет-квитанцию с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров оплаты и тарифов, предусмотренных нормативными актами г. Санкт-Петербурга.

5.2. Обязанности Собственника:

5.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами правил пользования соответствующими помещениями, содержания жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:

5.2.2. Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением;

5.2.3. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, Общем имуществе Многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к уменьшению возможного ущерба, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу;

5.2.4. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома, в том числе балконы и лоджии;

- 5.2.5.** Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые и не пищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод;
- 5.2.6.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 5.2.7.** Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующие сертификаты, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам;
- 5.2.8.** Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- 5.2.9.** Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети;
- 5.2.10.** Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего уведомления Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;
- 5.2.11.** Обеспечивать полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, иного Общего имущества Многоквартирного дома и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения необходимости, определяемой Исполнителем, замены или ремонта утраченного или поврежденного не по вине Исполнителя, санитарно-технического, инженерного или иного Общего имущества Многоквартирного дома;
- 5.2.12.** Производить восстановление за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного Общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в помещении лиц;
- 5.2.13.** Обеспечивать в ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;
- 5.2.14.** Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз вышеуказанного строительного и крупногабаритного мусора включается Исполнителем в Счет-квитанцию.
- 5.2.15.** В течение одного месяца уведомлять Исполнителя об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника, о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения Собственника.
- 5.2.16.** Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителя Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, в том числе капитального характера, работ по ликвидации аварии.
- 5.2.17.** Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Собственниками, чьи интересы затрагиваются, не зашивать стояки центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения.
- 5.2.18.** Не подключать и не использовать дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру - без письменного согласия Исполнителя.
- 5.2.19.** Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему договору в течение не менее трех лет с момента их совершения.

5.3. Права Исполнителя:

- 5.3.1.** В случае изменения тарифов, нормативов, цен и т. п. органами государственной власти Санкт-Петербурга на оплату коммунальных и жилищных услуг, а так же за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома Исполнитель имеет право в одностороннем порядке изменить тарифы, цены, нормативы и т. п.
- 5.3.2.** В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в Помещение Собственника без его разрешения, в присутствии сотрудника внутренних дел и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.
- 5.3.3.** Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.
- 5.3.4.** Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и(или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допустить в занимаемое им жилое помещение работников Исполнителя.
- 5.3.5.** В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб.
- 5.3.6.** Заключать договора о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома. Определять место первичного сбора и размещение отработанных ртутьсодержащих ламп у собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 сентября 2010 г. N 681 .
- 5.3.7.** Ограничить или прекратить предоставление работ (услуг) по настоящему договору в случаях и порядке, установленных действующим законодательством. За несвоевременное внесение платы за коммунальные и жилищные услуги начислять пени, согласно действующему законодательству.
- 5.3.8.** Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 5.4.** Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательными для Сторон действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 6.1.** Размер платежей для собственников жилых и нежилых помещений по Договору определяется равным установленным на момент выполнения работ или оказания услуг по утвержденным органами государственной власти Санкт-Петербурга ценам и тарифам на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг. Размер платежей устанавливается равным для всех собственников жилых помещений Многоквартирного дома. Нормативно-правовые акты, утвержденные органами государственной власти Санкт-Петербурга для неприватизированных квартир распространяют свое действие и для собственников жилых и нежилых помещений.
- 6.2.** В состав платы по настоящему договору, вносимой Собственником по Счету-квитанции Исполнителю, включаются: платежи за содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику;

платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором.

6.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующими законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и многоквартирного дома, а также численности лиц, проживающих в жилом помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

6.4. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа, следующего за месяцем, в котором была оказана услуга. Управляющая организация имеет право перераспределять денежные средства, начисленные и полученные от собственников жилых и нежилых помещений, по определенной статье затрат по содержанию и ремонту общего имущества дома на другую статью затрат, в связи с необходимостью выполнения работы (услуги) по этой статье затрат.

6.5. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Собственнику в установленном законом порядке, сумма пени, определенная в соответствии с законодательством, указываются в счете-квитанции. При возникновении экономии коммунальных ресурсов Управляющая организация имеет право перераспределить полученные денежные средства от собственников жилых и нежилых помещений на необходимые виды выполненных или выполняемых работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.6. При временном отсутствии граждан в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд размер платы за услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, а также газоснабжению, рассчитанной исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг на основании письменного заявления Собственника, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия Собственника (и/или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного проживания.

6.7. При наличии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг Собственник обязан не позднее 20-го числа текущего месяца:

- внести показатели индивидуальных приборов учета в счете-квитанцию и произвести оплату;
- сообщить показатели в бухгалтерию по начислению квартирной платы по телефону или лично;
- внести показатели на сайте www.kvartplata.info в сети Интернет предварительно пройдя регистрацию.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению работ и оказанию услуг осуществляется в соответствии с законодательством РФ федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Санкт-Петербурга и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус указанных органов.

7.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору также осуществляется комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников из числа собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация обязана на основании письменного запроса комиссии (уполномоченного лица) представить информацию по выполнению настоящего договора в течение 7 дней с момента получения запроса.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с установленными настоящим Договором границами эксплуатационной ответственности несет собственник Помещения, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.

8.2. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь Исполнителя для выполнения работ указанных в пункте 8.1. настоящего Договора по обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение.

Плата за выполненные по заявке собственника работы устанавливается приказом Исполнителя о предоставлении платных услуг или на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Ликвидацию последствий аварий, причинивших вред общему имуществу собственников многоквартирного дома, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника.

9.3. Стоимости работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Собственником Исполнителю. Возмещение расходов Исполнителю не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

9.4. Убытки, причиненные имуществу иных Собственников, а также общему имуществу в результате не обеспечения Собственником доступа работников Исполнителя в жилое помещение для ликвидации аварийной ситуации, подлежат возмещению Собственником.

9.5. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома и необходимости текущего или капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

9.6. За несвоевременное внесение платы, указанной в пункте 6.2. настоящего Договора собственник уплачивает Исполнителю пени, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная с 10-го числа, следующего за оплачиваемым месяцем до дня фактической выплаты включительно.

9.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут что неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении настоящего Договора и проведении взаиморасчетов.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор заключен сроком на 3 (Три) года. Договор распространяет свое действие на отношения, возникшие с момента избрания Исполнителя управляющей организацией. По окончании срока настоящий договор считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях, если не менее чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора, Стороны не пришли к соглашению об отказе от его продления.

10.2. Условия договора подлежат изменению в случаях принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила либо иные, чем действовали при заключении договора.

10.3. Изменение договора допускается по соглашению сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

10.4. Расторжение договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников. Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении договора.

10.5. По вопросам не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства действующего на территории РФ.

10.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

10.8. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.

10.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

10.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Приложения № 1-8 к договору являются его неотъемлемой частью.

11. СВЕДЕНИЯ О НЕОБХОДИМЫХ АДРЕСАХ И ТЕЛЕФОНАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Руководители и структурные подразделения Исполнителя	Фамилия, имя, отчество	Местонахождения	Часы приема	Телефон
Генеральный директор	Рябицкий Виктор Михайлович	ул. Олеко Дундича, д. 34	Понедельник 17-00 – 19-00	647-80-70
Главный инженер		ул. Олеко Дундича, д. 34	Вторник 16-00 – 18-00	647-80-68
Начальник участка			Понедельник 17-00 - 19-00	
Техник			Понедельник 17-00 - 19-00	
Аварийная служба		ул. Белы Куна, д. 16 Дунайский пр., д. 48	Круглосуточно	269-78-00 773-18-18

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

1. _____

(Ф.И.О., адрес регистрации собственника помещения)

2. _____

(Ф.И.О., адрес регистрации собственника помещения)

3. _____

(Ф.И.О., адрес регистрации собственника помещения)

4. _____

(Ф.И.О., адрес регистрации собственника помещения)

5. _____

(Ф.И.О., адрес регистрации собственника помещения)

*На обработку моих персональных данных, а также передачу их в расчетный центр для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, печати и доставке платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора **согласен(ы)**.*

Исполнитель: ООО «ЖКС № 2 Фрунзенского района»

Адрес: 192289, г. Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.34,

ИНН 7816442648, КПП 781601001,

Р/сч. № 40702810050000002731 в Банке ПАО «Санкт-Петербург», Дополнительный офис «Лиговский», К/сч. № 30101810900000000790,

БИК 044030790,

Тел./факс 647-80-63, 647-80-71

Исполнитель:

Генеральный директор

М.П.

Собственник:

1. _____ / _____ /

2. _____ / _____ /

3. _____ / _____ /

4. _____ / _____ /

5. _____ / _____ /

6. _____ / _____ /

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес дома: Пражская ул., д. 22, литера А.

Год постройки: 1969 г.

Серия дома: 1-528 КП-41

Материал стен: кирпич

Материал перекрытий: сборные железобетонные плиты

Конструкция и материал кровли: рулонная кровля по железобетонным плитам.

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья: подвал.

Наличие чердачного помещения: имеется.

Этажность: 9

Количество подъездов: 4

Количество квартир: 231

Площадь дома общая (кв. м.): 11 467,5*

общая полезная жилая (кв. м.): 11 342,6*

жилая (комнаты) (кв. м.): 7364,9*

общего имущества (кв. м.): 4 164,86

Наличие видов инженерного оборудования: центральное отопление, водоотведение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, радио, телефон, телевидение, газоснабжение, лифт.

Площадь территории: кадастровый номер 78:13:0007418:72 – 1 797 кв. м. (площадь указана с учетом площади строения дома)

*) – Площадь соответствует данным технического паспорта 2013г.

**Перечень услуг и работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многokвартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Управление Многokвартирным домом.

2. Содержание общего имущества в многokвартирном доме:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многokвартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многokвартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

2.1.1. Технические осмотры.

2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями.

2.1.3. Услуги аварийного обслуживания.

2.1.4. Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

2.1.5. Услуги по заявочному ремонту.

2.1.6. Услуги по дератизации.

2.1.7. Услуги по мойке фасадов

2.1.8. Прочие услуги по содержанию общего имущества дома в многokвартирном доме.

2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега

2.2.1. Очистка кровли от наледи

2.2.2. Уборка и вывоз снега

2.3. Уборка лестничных клеток

2.4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО).

3. Текущий ремонт общего имущества в многokвартирном доме.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка.

5. Очистка мусоропровода*

6. Содержание и ремонт внутридомовых систем газоснабжения:**

6.1. Работы по аварийному обслуживанию;

6.2. Работы по техническому обслуживанию и ремонту.

7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов, в т.ч. по видам ресурсов:

- электрическая энергия;

- тепловая энергия и горячее водоснабжение;

- холодное водоснабжение;

8. Содержание и ремонт лифтов***

- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;

- ежегодное техническое диагностирование лифтов.

9. Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты ****

* в домах оборудованных мусоропроводом

** в домах оборудованных системой газоснабжения

** * в домах оборудованных лифтом

**** в домах оборудованных АППЗ

Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное и горячее водоснабжение.

2. Водоотведение.

3. Электроснабжение.

4. Газоснабжение.

5. Отопление.

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

Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг

Вид коммунальных услуг	Требования к качеству	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
Холодное водоснабжение	1.Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года. 2.Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора в многоквартирных домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см.)	1. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа. 2. Отклонения давления не допускаются.
Горячее водоснабжение	1.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.	1.Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца; 4 часа одновременно, а при авариях на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ.
Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
Электроснабжение	1.Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	1.Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 24 часа .
Газоснабжение	1.Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года. 2.Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям.	1.Допустимая продолжительность перерыва не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца. 2.Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается.
Отопление	1.Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. 2.Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 градусов (в угловых комнатах-+20 градусов).	1.Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 градусов.

Предельные сроки устранения неисправностей

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1.	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2.	Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
3.	Утрата связи отдельных элементов наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
4.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
5.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
6.	Нарушение связи наружной облицовки на фасадах	Немедленное принятие мер безопасности
7.	Неисправности аварийного порядка общедомового трубопровода и его сопряжений	Немедленно
8.	Неисправность лифта *	Не более суток

* в домах оборудованных лифтом

Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п/п	Конструктивные элементы, оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Вентиляционные каналы и шахты	2
2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования	2
3.	Центральное отопление мест общего пользования	2
4.	Общедомовые электрические сети и этажные щитки	2
5.	Электрические сети в подвалах, подпольях и на чердаке	2
6.	Вводные и этажные шкафы	2
7.	Осмотр светильников мест общего пользования с заменой сгоревших ламп.	По мере необходимости
8.	Основные строительные конструкции здания	2
9.	Техническое обслуживание системы АППЗ*	2

* в домах оборудованных системой АППЗ

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Подметание снега	47 раз в сезон
2.	Пескопосыпка	25 раз в сезон
3.	Сдвигание снега	12 раз в сезон
4.	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5.	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6.	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8.	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9.	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работы	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	Не реже 1 раза в месяц
4.	Мытье окон	1 раз в год
5.	Уборка площадки перед входом в подъезд и приямка	1 раз в неделю
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год
7.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год

К

Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	По графику
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных мусоросборников	Через день
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников	1 раз в месяц
8	Устранение засора	По мере необходимости

- в домах оборудованных мусоропроводом