

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (ООО «УК «Согласие») (запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена МИФНС №15 по Санкт-Петербургу «12» марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1107847073828, лицензия №78-000092 от 14.04.2015г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сони́ча Михаила Ивановича, действующего на основании Устава, а также от своего имени, в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме, и

Ф.И.О. собственника помещения или представителя собственника

г. Санкт-Петербург, ул. Туристская, дом 28, корпус 3, кв. _____

адрес помещения собственника

наименования документа, подтверждающего право собственности на помещение

паспорт серия _____ номер _____

выдан « _____ » _____ 200__ года _____

число

месяц

кем выдан

кем выдан

именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Туристская, дом 28, корпус 3.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Целью Договора является обеспечение оказания благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, организовывать от своего имени и за счет Собственника выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, обеспечить существование иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.3. Полную ответственность перед Собственником за качественное и своевременное предоставление жилищно-коммунальных услуг несет Управляющая организация.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник – лицо, право собственности которого зарегистрировано в установленном порядке. Для целей настоящего договора под собственником понимается лицо, которому будет принадлежать право собственности на помещение в многоквартирном доме, с момента подписания Акта технической приемки квартиры (без отделки).

Пользователь – член семьи собственника помещения, наниматель жилого помещения и члены его семьи, владелец нежилого помещения, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество – общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации и 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, придомовая территория, объекты придомовой территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке в соответствии с кадастровым планом.

Для целей настоящего Договора под общим имуществом понимается имущество, прописанное в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений.

Полный перечень услуг по управлению многоквартирным домом прописан в Приложении №2 к настоящему договору.

Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работ его конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу, в том числе техническое обслуживание лифтов и вывоз бытовых отходов.

Текущий ремонт – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу.

Полный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома прописан в Приложении №2 к настоящему договору.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и водоотведение, отопление, электроснабжение, в случае появления в многоквартирном доме иных коммунальных услуг – перечень увеличивается автоматически, без внесения изменений в договор управления.

Работа по взысканию задолженности – комплекс работ и услуг, направленных на уменьшение задолженности населения перед управляющей организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг (в том числе начисление пени, проведение претензионной работы, обращение в суд, работа с судебными приставами и т.п.).

Представители от собственников (инициативная группа) – собственники помещений многоквартирного дома, избранные на общем собрании собственников помещений и выполняющие функции оперативного и текущего взаимодействия между Управляющей организацией и другими собственниками помещений.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, предоставляющие коммунальные услуги.

Обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с начала действия настоящего Договора в объеме взятых обязательств.

3.1.2. Обеспечить путем заключения договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями:

- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов.

- предоставление необходимых коммунальных услуг, а также путем организации обслуживания внутренних инженерных сетей круглосуточное предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества: холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.

- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию жилищного фонда.

3.1.3. Оказывать Собственникам и Пользователям услуги по управлению многоквартирным домом, а также проводить работу по взысканию задолженности.

3.1.4. Осуществлять контроль и требование исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями.

3.1.5. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.1.6. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Во время проведения ремонтных (отделочных) работ в квартире собственника, за дополнительную плату, обеспечить вывоз строительного, крупногабаритного мусора с площадки для сбора ТБО.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.10. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах, информационных стендах.

3.1.11. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба помещением собственника.

3.1.12. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также расчеты, связанные с исполнением Договора. В случае отсутствия технической документации на момент заключения настоящего Договора она может быть восстановлена Управляющей организацией с последующим возмещением затраченных средств Собственниками.

3.1.13. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения Собственников, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилых помещениях обслуживаемого многоквартирного дома.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.15. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.16. Обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, по требованию Собственника и иных Пользователей, выдавать необходимые справки установленного образца.

3.1.17. Представлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.1.18. Осуществлять распоряжение общим имуществом (за исключением отчуждения) с последующим использованием денежных средств на содержание общего имущества обслуживаемых домов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. По договорам, заключенным Управляющей организацией с третьими лицами от имени Управляющей организации и за счет Собственников, права и обязанности возникают непосредственно у Собственников (к данным отношениям будут применяться положения ГК РФ об агентировании).

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями за 2 месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

3.2.3. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником или Пользователем помещения время работников Управляющей организации, а также иных специалистов, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для ремонта инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.2.4. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых работ и услуг, до конца финансового года оставлять в своем распоряжении и при составлении сметы расходов на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств, возмещение убытков по актам вандализма и проч.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений, обслуживаемого многоквартирного дома без права голоса.

3.2.7. Взыскивать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг с Собственника в судебном порядке.

3.2.8. За дополнительную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги по обслуживанию и ремонту принадлежащего ему имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу жилого дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализации;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- другие требования законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом помещении (зарегистрированных по месту жительства) совместно с Собственником;

- о наличии права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

3.3.4. По требованию Управляющей организации представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование и перепланировку помещений, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Представлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами государственной власти Санкт-Петербурга в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями Договора.

3.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

3.3.10. Не передавать функции по управлению многоквартирным домом другим управляющим организациям в период действия договора.

3.3.11. Для своевременной корректировки расчетов за коммунальные услуги, предотвращения и ликвидации возможных аварийных ситуаций при длительном отсутствии Собственника в помещении, заранее извещать об этом Управляющую организацию, с указанием контактного телефона.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.3. Заверять копии доверенностей в Управляющей организации, в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ.

3.4.4. Получать в Управляющей организации необходимые справки.

3.4.5. Получать согласование в Управляющей организации на установку антенн, переоборудование и перепланировку помещений в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими нормативными актами РФ.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора - это сумма вознаграждения Управляющей организации (как агента), которая определяется как ставка за управление (административно-хозяйственные расходы), заложенная в тарифе на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Возмещение расходов, произведенных Управляющей организацией во исполнение настоящего Договора, возникших в связи с заключением договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, производится Собственником ежемесячно в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти Санкт-Петербурга, которые будут приняты на соответствующие периоды в части утверждения цен, ставок

и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения. Изменение тарифов в период действия Договора не требует его переоформления. Нормативно-правовые акты соответствующих органов государственной власти Санкт-Петербурга являются основанием для изменения тарифов в одностороннем порядке и доводятся до сведения Собственника через платежный документ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. Оплата оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемой Управляющей организацией счета-квитанции на расчетный счет, указанный в счет-квитанции.

4.5. Оплата, выставяемой Управляющей организацией счета-квитанции, производится в пунктах приёма платежей организации, заключившей договор с Управляющей организацией на приём платежей населения. Если Собственник помещения оплачивает счёт-квитанцию со своего расчётного счёта, он вправе обратиться в управляющую компанию для перерасчёта платежей.

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

4.7. Срок оплаты по Договору до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц, до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Данные правоотношения регулируются дополнительным соглашением, заключенным между Сторонами. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем, в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА.

5.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляют представители от собственников, избранные общим собранием собственников помещений. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (не произошло избрание собственниками представителей от своего имени либо представители в командировке, отпуске, болезнь и пр.), либо в случае отказа, его обязанности временно могут быть исполнены любым собственником в многоквартирном доме.

5.2. Управляющая организация обязана предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

5.3. Управляющая организация обязана в срок до 01 апреля года следующего за отчетным, предоставить представителям собственников письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- 1) сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- 2) сумма фактически полученных платежей;
- 3) сумма задолженности жителей перед Управляющей организацией;
- 4) перечень работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по договору за отчетный период.

5.4. Собственники рассматривают отчет Управляющей организации за год на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и принимают решение о его утверждении в течение трех месяцев после его предоставления. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей организации. В случае не проведения общего собрания собственниками помещений либо не представления возражений по отчету, отчет считается принятым Собственниками.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за:

- все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников;
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги;
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

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

6.6. Граница эксплуатационной ответственности по настоящему Договору устанавливается следующим образом:

- по системе электроснабжения граница проводится в точке нахождения вводного автомата на межэтажном электрораспределительном щите: оборудование, разводку и крепления до него обслуживает Управляющая организация, а после – Собственник;
- по системе холодного и горячего водоснабжения Управляющая организация осуществляет обслуживание и эксплуатацию до контрольного крана включительно, а после – Собственник;
- по системе водоотведения: Управляющая организация осуществляет эксплуатацию и обслуживание до тройника транзитного стояка общей домовой системы водоотведения, а после – Собственник;
- по системе теплоснабжения: до регулирующего (контрольного) крана на системе отопления эксплуатацию и обслуживание осуществляет Управляющая организация, а после – Собственник;
- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, а остальное оборудование – Собственник;
- по системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в помещение. Общую домовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, а остальное оборудование – Собственник.

6.7. Собственник несет ответственность за исправность и сохранность приборов учета, а также за сохранность пломб на нем. Собственник обязан своевременно извещать Управляющую организацию о неисправности или утрате прибора учета, а также запрашивать разрешение Управляющей организации на замену прибора учета.

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законом.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Стороны определили, что Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие с момента подписания Акта приемки-передачи квартиры.

8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

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

8.4. В случае одностороннего отказа от Договора Управляющей организации возмещаются фактически понесенные расходы.

8.5. Договор может быть досрочно расторгнут, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за три месяца до даты расторжения. При этом Собственники обязаны передать в Управляющую организацию заверенную копию протокола общего собрания.

8.6. В случае расторжения Договора, Управляющая организация в срок не позднее, чем за 30 дней до даты такого расторжения, обязана передать техническую и иную связанную с ней документацию вновь избранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников или Собственнику на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.7. В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.8. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.9. Если за 30 дней до истечения срока действия Договора общим собранием Собственников помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.10. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

8.11. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник помещения	Управляющая организация
	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (ООО «УК «Согласие») 197082, г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.45, корп.2, лит.А, пом.21-Н тел./факс: (812) 386-36-30 сайт: http://uksoglasie.ru/ эл. почта: info@ukkomservis.ru ИНН7813466591 КПП 781401001 ОГРН 1107847073828 р/с 40702810690430000284 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» к/с 3010181090000000790 БИК 044030790</p> <p>Генеральный директор _____ / М.И. Соныч /</p>

Приложения к договору:

1. Приложение №1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень технической документации и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
2. Приложение №2 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

1. Межквартирные лестничные площадки и клетки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Лифтовые холлы.
8. Лифты.
9. Лифтовые и иные шахты.
10. Коридоры.
11. Технические этажи.
12. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
13. Крыши.
14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
15. Служебные помещения.
16. Подсобные помещения.
17. Электрощитовые.
18. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
19. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
20. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
21. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

«Собственник»

«Управляющая компания»

ООО «УК «Согласие»

Генеральный директор

_____ **М.И. Соныч**

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

2.1. Содержание Общего имущества:

Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

Обеспечение температурно-влажностного режима.

Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

Дератизация и дезинсекция технических помещений.

Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования, мытье лестниц и лестничных площадок, уборка мусора из урн перед входом в подъезды.

Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.

Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.

Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.

Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером
Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, вентиляции), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.

Ведение учёта показания общедомовых коммерческих приборов учета коммунальных услуг.

Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем.

Проведение работ по наладке, гидравлическому испытанию системы отопления.

Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.

Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.

Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

Проверка герметичности системы бытовой канализации.

Проведение планово-предупредительного ремонта.

Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

Контроль работы общедомовых электросчетчиков коммерческого и технического учета.

Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

2.3. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.

Организация сбора, вывоза и утилизации Твёрдых Бытовых Отходов (ТБО).

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, уход за газонами, и за зелеными насаждениями.

Прочистка решеток ливневой канализации.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период
Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснегавпавшего снега к местам складирования.
Обработка тротуаров антигололедными реагентами.

3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.3. Крыши.

Ремонт отдельных участков кровли, рулонных покрытий

Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

Прочистка приемных воронок водостоков.

Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок, частичная замена и укрепление металлических перил.

Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

3.6. Мусоропроводы

3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.8. Система электроснабжения.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

«Собственник»

«Управляющая компания»

ООО «УК «Согласие»

Генеральный директор

_____ **М.И. Соныч**