

Договор управления многоквартирным домом № ДУ-_____/17-26

г. Санкт-Петербург

«____» _____ 20____ года

_____, паспорт
серия _____ номер _____ выдан _____,
_____, зарегистрированный(-ая) по адресу:

который(-ая) на основании _____
является собственником помещения (квартира № _____), расположенного по адресу: **СПб, ул. Оптиков, д.49, корп.2**, именуемый(-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие»** (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации за основным государственным регистрационным номером 1107847073828) в лице Генерального директора Сони́ча Михаила Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ

- 1.1 Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме б/н от 30.03.2012г. Управляющая организация действует в интересе и за счет собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2 Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение надлежащего управления многоквартирным домом, обеспечение сохранности общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включая его инженерные системы, оборудование мест общего пользования и придомовую территорию, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.
- 1.3 Управляющая организация по заданию Собственника в течение установленного п.7.1 настоящего Договора срока обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы (Приложение №1) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2), предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения и проживающим с ним лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.4 Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать соответствующие услуги и работы, а также надлежащим образом исполнять обязанности, установленные жилищным законодательством РФ.
- 1.5 Слова и словосочетания, используемые в настоящем Договоре, имеют значение, указанное в Приложении №3.
- 1.6 Перечень работ и услуг, указанный в Приложении №1, может быть изменен в случае принятия специально уполномоченным органом государственной власти РФ или Санкт-Петербурга соответствующего нормативно-правового акта, внесения изменений и (или) дополнений в действующие нормативно-правовые акты, а также по соглашению Сторон.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Управляющей организации:

- 2.1.1. приступить к выполнению работ и оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором, с момента принятия решения о передаче дома в управление общим собранием собственников;
- 2.1.2. обеспечить предоставление Собственнику жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга;
- 2.1.3. заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг от своего имени в интересах Собственника как потребителя;

- 2.1.4. устранять неисправности, возникшие в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.1.5. обеспечить содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга;
- 2.1.6. производить плановые и внеплановые осмотры, а также профилактическое обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.1.7. обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.1.8. своевременно производить подготовку многоквартирного дома, отопительного, водоснабжающего, санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации;
- 2.1.9. хранить и вести бухгалтерскую, статистическую, проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом,
- 2.1.10. предоставлять Собственнику информацию о своей деятельности устно и письменно (письменные ответы предоставляются в течение 10 рабочих дней),
- 2.1.11. представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех органах, предприятиях и организациях независимо от организационно-правовой формы и уровня, в судах по искам и заявлениям, направленным на защиту общего имущества и интересов собственников;
- 2.1.12. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии и неполадки, соблюдая при этом установленные законодательством сроки,
- 2.1.13. в случае проведения по заявке Собственника дополнительных работ (услуг), не предусмотренных Договором, организовывать вывоз образовавшегося мусора за отдельную плату;
- 2.1.14. информировать Собственника о причинах и предположительной продолжительности перерывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг (работ), снижения предусмотренного качества жилищно-коммунальных услуг (работ) путем размещения объявлений на стендах в лифтовых холлах первых этажей подъездов в течение одних суток с момента обнаружения, а при личном обращении гражданина - немедленно;
- 2.1.15. информировать Собственника о телефонах аварийно-диспетчерской службы, изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги (работы) и т.д. путем размещения информации на счетах-квитанциях и стендах в лифтовых холлах первых этажей подъездов;
- 2.1.16. производить начисление, перерасчет и сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги (работы) («квартплата») с правом передачи этих полномочий третьим лицам по договорам;
- 2.1.17. предоставлять отчет о своей финансово-экономической деятельности за прошедший год согласно разделу 4 настоящего Договора;
- 2.1.18. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством для соответствующих хозяйствующих субъектов.

2.2. Обязанности Собственника:

- 2.2.1. при заключении настоящего Договора предоставить в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, и предъявить оригиналы для сверки;
- 2.2.2. соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в помещении лицами правил пользования соответствующим помещением, содержания жилищного фонда и придомовых территорий согласно санитарно-гигиеническому, экологическому, архитектурно-строительному, противопожарному и иному законодательству РФ и Санкт-Петербурга;
- 2.2.3. использовать помещение строго в соответствии с его назначением;
- 2.2.4. бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме (не мусорить в подъезде, не рисовать на стенах, не курить на лестницах, не справлять физиологические нужды в общих помещениях и т.д.);
- 2.2.5. пищевые и бытовые отходы выносить в специально предназначенные для этого места;
- 2.2.6. соблюдать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе в технических и подсобных помещениях, на балконах и лоджиях (в противном случае Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством);
- 2.2.7. при обнаружении неисправностей в помещении и (или) общем имуществе (стояки, батареи, приборы, устройства и т.д.) в многоквартирном доме немедленно сообщить в аварийно-

- диспетчерскую службу Управляющей организации, а также принять все возможные меры к их устранению и (или) уменьшению ущерба;
- 2.2.8. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые, непищевые и строительные отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, тяжелый или токсичный, огне-, взрывоопасный мусор в мусоропровод;
 - 2.2.9. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей, автоматических и пакетных выключателей и «общих» дверей (между квартирными и лифтовым холлами), а также загромождения проходов, коридоров, лестничных клеток, запасных выходов;
 - 2.2.10. не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки и (или) подогрева воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам, а также не имеющим необходимых согласований с органами государственной власти;
 - 2.2.11. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
 - 2.2.12. не производить переустройство, перепланировку и реконструкцию квартиры, межквартирных холлов, лестничных и лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии и сертификаты организациями.
 - 2.2.13. обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, придомовой территории, замену и (или) ремонт утраченного или поврежденного общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо проживающих в помещении лиц;
 - 2.2.14. обеспечить в ночное время (23:00-07:00) соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;
 - 2.2.15. самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения, дверей (оконных заполнений и т.д.) с территории этажа, подъезда, многоквартирного дома и за свой счет оплачивать и погрузку, и вывоз. По согласованию с Собственником плата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного строительного мусора включается Управляющей организацией в счет-квитанцию.
 - 2.2.16. своевременно уведомлять Управляющую организацию о смене своих контактных данных, места регистрации и обеспечить соблюдение проживающими в помещении лицами требований законодательства РФ о регистрационном учете;
 - 2.2.17. уведомлять Управляющую организацию о сдаче помещения во владение и/или пользование третьим лицам и предоставлять их контактные данные; за действия нанIMATEЛЕЙ ответственность несет Собственник;
 - 2.2.18. обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителя(-ей) Управляющей организации для текущего осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, контрольного снятия «показаний счетчиков», выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварии;
 - 2.2.19. Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме без письменного разрешения Управляющей организации и согласования с собственниками, чьи интересы затрагиваются;
 - 2.2.20. Собственник не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы, станки и машины, в том числе самодельные, мощностью превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные электропроводки и сети отопления, коммутационные устройства, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласия Управляющей организации;
 - 2.2.21. своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение 5 (пяти) лет;

- 2.2.22. в случае отчуждения помещения в течение 10 дней после заключения договора купли-продажи, дарения, мены и т.д. уведомлять Управляющую организацию о смене Собственника (предоставить подтверждающую документацию, сообщить ФИО нового приобретателя, его контактные данные и т.д.);
- 2.2.23. на случай необходимости проведения аварийно-ремонтных работ уведомлять Управляющую организацию о лицах (адрес, телефон), имеющих доступ в помещение в период временного отсутствия Собственника;
- 2.2.24. в случае установки «общих дверей» (между квартирным и лифтовым холлом) предоставить экземпляр ключей в Управляющую организацию;
- 2.2.25. ежемесячно с 15 до 25 числа текущего месяца подавать в Управляющую организацию информацию о показаниях поверенных индивидуальных приборов учета одним из следующих способов: по электронной почте 3250109@mail.ru (круглосуточно) или по телефону (812) 325-01-09 (с 10:00 до 17:00). В случае, если Собственник в течение двух месяцев не представит данных сведений, плата за жилищно-коммунальные услуги будет начислена в соответствии с утвержденными нормативами потребления. Перерасчет будет произведен при следующей подаче показаний.
- 2.2.26. своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета, в противном случае расчет платы за жилищно-коммунальные услуги рассчитывается по нормативам потребления без права последующей корректировки;
- 2.2.27. не совершать действий по нарушению пломбировки приборов учета, изменению их местоположения, демонтажу и т.д. без согласования с Управляющей организацией.
- 2.2.28. не передавать функции по управлению многоквартирным домом другой управляющей организации в период действия Договора;
- 2.2.29. на период временного отсутствия Собственника заранее сообщать Управляющей организации контактные данные и доверенное лицо на случай аварийных ситуаций (например, залив помещения), корректировки расчетов и т.д.;
- 2.2.30. исполнять иные обязанности и соблюдать иные запреты, установленные действующим законодательством.

2.3. Права Управляющей организации:

- 2.3.1. самостоятельно определять порядок, методику и способы исполнения своих обязательств по Договору;
- 2.3.2. без согласия Собственника и/или общего собрания собственников привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором;
- 2.3.3. требовать допуска в помещение представителя Управляющей организации, иных специализированных организаций и/или органов государственной власти в сфере контроля и надзора для ремонта оборудования, систем и элементов общего имущества, контрольного снятия показаний внутриквартирных приборов учета, ликвидации аварий и т.д.;
- 2.3.4. средства, полученные за счет экономии, до конца финансового года оставлять на своем счете и направлять на возмещение убытков, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг (работ), их оплатой, компенсацию инвестированных в общее имущество собственных средств Управляющей организации, возмещение ущерба от актов вандализма, на озеленение и благоустройство придомовой территории и т.д.
- 2.3.5. безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, для размещения своих служб и (или) работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, а также для иных целей и нужд во исполнение и на срок действия настоящего Договора;
- 2.3.6. согласовывать установку рекламных конструкций на общем имуществе многоквартирного дома и заключать договоры с владельцами рекламных конструкций;
- 2.3.7. предъявлять требования, вытекающие из настоящего Договора, к Собственнику в судебном порядке, в том числе по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- 2.3.8. самостоятельно принимать решения в области трудовых, корпоративных и иных отношений, связанных с управлением организацией и деятельностью в гражданском обороте,
- 2.3.9. осуществлять владение и пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества;
- 2.3.10. по отдельным договорам (соглашениям) оказывать Собственнику услугу и/или выполнять работы, не входящие в предмет настоящего Договора;

2.3.11. участвовать в проведении общих собраний собственников без права голоса (оказывать содействие инициативной группе в подготовке собрания, аренде помещения для проведения собрания, контроля доступа собственников на собрание, получать список инициаторов, уведомление с перечнем вопросов повестки дня, бюллетень для заочного голосования, копии документов для обсуждения, доступ к подсчету голосов счетной комиссией и т.д.)

2.4. Права Собственника:

- 2.4.1. запрашивать и получать от Управляющей организации копии технической и иной документации, связанной с эксплуатацией многоквартирного дома и необходимой для проведения ремонтных работ, согласования с органами государственной власти проектов переустройства и (или) перепланировки помещения, его перевода из жилого фонда в нежилой и наоборот, а также в иных предусмотренных законом случаях;
 - 2.4.2. по отдельным договорам (соглашениям) поручать Управляющей организации выполнение работ (услуг), не входящих в предмет настоящего Договора,
 - 2.4.3. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;
 - 2.4.4. по решению общего собрания собственников с уведомлением Управляющей организации не менее, чем за 3 (три) месяца до соответствующей даты, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных расходов и полного погашения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг при ее наличии;
 - 2.4.5. при предоставлении подтверждающей документации требовать перерасчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления, ненадлежащего качества, нарушения периода предоставления, временного отсутствия Собственника и т.д.;
 - 2.4.6. обращаться за предоставлением характеристики по месту проживания;
 - 2.4.7. заверять доверенности в порядке ст.185 Гражданского Кодекса РФ;
 - 2.4.8. иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.5. При исполнении своих обязанностей и осуществлении своих прав по настоящему Договору Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, регулирующим отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставления коммунальных и иных услуг.

3. ЦЕНА

- 3.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с данными счета-квитанции.
- 3.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником по счету-квитанции, включаются:
 - 3.2.1. платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3.2.2. платежи за коммунальные услуги;
 - 3.2.3. платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором.
- 3.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга с учетом площади помещения и иных количественных и качественных характеристик помещения в многоквартирном доме, численности лиц, проживающих в помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии индивидуальных приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством: или по нормативам потребления, или по коллективным приборам учета, иное.
В случае, если собственники хотят изменить размер общегородских тарифов и/или ввести дополнительные платежи, соответствующее решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии кворума и большинства проголосовавших за изменение тарифа и/или введение платежа Управляющая организация выполняет волю собственников после получения оригинала протокола собрания или его копии, заверенной подписями всех инициаторов.
- 3.4. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

- 3.5. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях в безналичной форме (через операциониста банка, через терминалы, через Интернет-банк, иное). Бухгалтерия управляющей организации не принимает от населения наличные денежные средства в счет оплаты жилищно-коммунальных услуг
- 3.6. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и/или многоквартирного дома в целом и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за жилое помещение для Собственника включает соответствующий взнос за капитальный ремонт.

4. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Управляющая организация ежегодно до 31 марта текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет представляется путем размещения на официальном сайте <http://ukkomservis.ru> и/или на информационных стендах Управляющей организации, имеющих в каждом подъезде, и утверждается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, ознакомление с отчетом и разъяснение его содержания осуществляется в рабочие часы в административных помещениях Управляющей организации.
Общее собрание обязаны инициировать собственники. В случае, если в течение 1 (одного) месяца после предоставления отчета собрание не было проведено, не имело кворума или не мотивировало отказ в утверждении отчета, отчет считается утвержденным, затраты принятыми.
- 4.2. Право выбора порядка и способа составления отчета о выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также его формы и содержания Управляющая организация сохраняет за собой. В отчете содержится информация о суммах начисленных населению платежей, фактически полученных платежей и о размере задолженности населения а также перечень работ и услуг за отчетный период.
- 4.3. Контроль за правильностью использования Собственником общего имущества в многоквартирном доме, а также соблюдением порядка потребления энергетических и иных ресурсов осуществляется Управляющей организацией и представителем специализированной организации, имеющей право доступа к соответствующим установкам и оборудованию. Воспрепятствование со стороны Собственника в проведении контрольных мероприятий Управляющей организацией и/или специализированными организациями не допускается.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 5.2. Граница эксплуатационной ответственности по настоящему Договору устанавливается следующим образом:
 - 5.2.1. по системе электроснабжения граница проводится в точке нахождения вводного автомата на межэтажном электrorаспределительном щите: щит, оборудование, разводку и крепления до него обслуживает Управляющая организация, а после – Собственник;
 - 5.2.2. по системе холодного и горячего водоснабжения до контрольного крана Управляющая организация осуществляет обслуживание и эксплуатацию, а за сам кран и после него – Собственник;
 - 5.2.3. по системе водоотведения: до тройника транзитного стояка общей домовой системы водоотведения эксплуатацию и обслуживание осуществляет Управляющая организация, а после – Собственник.
 - 5.2.4. по системе теплоснабжения: до регулирующего (контрольного) крана на системе отопления эксплуатацию и обслуживание осуществляет Управляющая организация, а сам кран и после него – Собственник;
 - 5.2.5. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) проходит по точке присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю: разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, а остальное оборудование – Собственник.
 - 5.2.6. по системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) раздел ответственности проходит по точке присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в помещении: общую домовую систему и подводку к первому

датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, а остальное оборудование – Собственник.

- 5.3. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с разграничением эксплуатационной ответственности по настоящему Договору возложено на Собственника, производится Собственником самостоятельно и за свой счет.
- 5.4. Претензии к качеству строительных работ и состоянию помещений (жилых и общих) в период действия гарантийных обязательств застройщика предъявляются застройщику согласно соответствующим договорам и положениям законодательства РФ о защите прав потребителей, участников долевого строительства и т.д.
- 5.5. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в п.5.3 работ Управляющую организацию для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.6. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника и/или проживающих в помещении лиц, возмещается Собственником. Возмещение расходов не освобождает Собственника от исполнения обязательств, принятых им по настоящему Договору.
- 5.7. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке и за свой счет привлечь Управляющую организацию для ликвидации последствий аварий, произошедших по вине Собственника и/или лиц, проживающих в помещении.
- 5.8. Во всех случаях полную ответственность за сохранность общего имущества в многоквартирном доме несут Собственники помещений пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 5.9. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п.3.2.1-3.2.2 Договора, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.10. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если докажут, что такое неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

6. СРОК И ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Договор вступает в силу с момента его заключения. Договор считается заключенным с момента подписания Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет.
- 6.2. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения. В частности исполнение обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, возникает у Собственника с 01 апреля 2012 года. Задолженность, образовавшаяся до указанной даты, выплачивается в соответствии с решением предыдущей управляющей организации.
- 6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о расторжении Договора, направленного другой Стороне не позднее, чем за 60 дней до истечения срока действия Договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 6.4. Договор подлежит автоматическому изменению в случае принятия закона, императивно устанавливающего иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.
- 6.5. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.
- 6.6. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями в установленном законом порядке, что Договор соответствует действительной воле Сторон, что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным нормативно-правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и (или) притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не заключен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

- 6.7. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.
- 6.8. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.
- 6.9. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров Стороны передают дело на рассмотрение в суд.
- 6.10. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Управляющей организации (договорная подсудность).
- 6.11. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения на основании решения общего собрания собственников, в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ.

1. Приложение №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также перечень коммунальных услуг»
2. Приложение №2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»
3. Приложение №3 «Термины»

Управляющая организация

Собственник

ФИО _____

паспортные данные _____

телефон _____

e-mail _____

подпись _____

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 30101810900000000790
 БИК 044030790

Генеральный директор

_____/Соныч М.И./

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также перечень коммунальных услуг

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

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.
2. Содержание Общего имущества.
 - 2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - 2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
 - 2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 2.8. Уборка, чистка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 2.9. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
 - 2.10. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
 - 2.11. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
 - 2.12. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шиберами.
 - 2.13. Аварийный спил деревьев.
 - 2.14. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
 - 2.15. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета.
 - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 3.2. 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.
 - 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
 - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
 - 3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
 - 3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.

- 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и проверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.
- 4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**
- 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 4.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.
- 4.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
- 5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.**
- 5.1. Уборка придомовой территории/летний период:
- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - Уход за газонами, полив территории.
- 5.2. Уборка придомовой территории/зимний период
- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснегавшего снега к местам складирования.
 - Укладка свежеснегавшего снега в кучи и валы.
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

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

- 1. Фундаменты.**
- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.
- 2. Стены и фасады.**
- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
- 3. Крыши.**
- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 4. Оконные и дверные заполнения.**
- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
- 5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.**
- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
- 6. Мусоропроводы**
- 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.
- 7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.**
- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

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

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

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

8.1. 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, электрооборудование и системы.

8.2. 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.

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

III. Перечень коммунальных услуг.

1. Горячее водоснабжение.
2. Холодное водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Отопление.
5. Электроснабжение мест общего пользования.

Собственник

Управляющая организация

ООО «УК «Согласие»

Генеральный директор

_____/Соныч М.И./

Приложение №2
к Договору управления
№ ДУ _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, включаются:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- 2) крыши;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- 4) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) элементы озеленения и благоустройства;
- 7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- 8) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- 9) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- 10) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) в соответствии с разграничением эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Собственник

Управляющая организация

ООО «УК «Согласие»

Генеральный директор

_____/Соныч М.И./

Приложение №3
 к Договору управления
 № ДУ _____
 от «___» _____ 20__ г.

ТЕРМИНЫ

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 Управляющей организацией и Собственником, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и (или) могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный адресу: РФ, 197372, Санкт-Петербург, ул.Оптиков, д.49, корп.2.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту (жилищные услуги).

Обстоятельства непреодолимой силы – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств. К подобным обстоятельствам относятся война, военные действия, стихийные бедствия, аварии, эпидемии, эпизоотии, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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

Помещение – жилое помещение, принадлежащее Собственнику, расположенное по адресу: РФ, 197372, Санкт-Петербург, ул.Оптиков, д.49, корп.2.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги собственнику и/или проживающим в помещении лицам как потребителям.

Собственник – лицо, сведения о котором содержатся в ЕГРП как о собственнике жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общем имуществе пропорционально площади своего помещения.

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

Текущий ремонт – ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями собственников.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения собственника(-ов) коммунальными и прочими услугами в интересах собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Собственник

Управляющая организация

ООО «УК «Согласие»

Генеральный директор

_____/Соныч М.И./