

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом между управляющей**  
**организацией и собственником помещения(ий) в этом доме**

Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Северо-Запад» (далее – **Исполнитель**) в лице генерального директора Вихровой Людмилы Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник \_\_\_\_\_

(находящиеся в собственности помещения, квартиры)

(далее – **Помещение**) в жилом многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Архитектора Данини, д.5 (далее – **Многokвартирный дом**) \_\_\_\_\_

(для физического лица: Ф.И.О. собственника помещения,

паспорт - серия, №, кем и когда выдан;

\_\_\_\_\_ для юридического лица: наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_,

(по доверенности физического лица: Ф.И.О., паспорт - серия, №, кем и когда выдан;

\_\_\_\_\_ для юридического лица: должность, Ф.И.О.)

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_,

(устава, доверенности от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ и др.)

(далее – **Заказчик**), с другой стороны, именуемые в дальнейшем – **Стороны**, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о следующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется обеспечивать управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Исполнитель обеспечивает Заказчика коммунальными услугами, услугами проводного радиовещания и телевидения, действуя при этом от имени и за счет Заказчика, организует оплаты собственниками помещений Многоквартирного дома (правообладателями, пользователями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, услуг проводного радиовещания и телевидения, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за данные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты данных услуг на основании соответствующих Договоров, заключенных Исполнителем.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень и периодичность работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Исполнителем в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Исполнитель обязан уведомить Заказчика в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

1.4. Техническое обслуживание Помещения Заказчика, расположенного в Многоквартирном доме, осуществляется дополнительно на основании отдельных соглашений, по заявкам Заказчика, по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим Договором не регламентируется.

1.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении Заказчика устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 4.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.2. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом для чего:

а) вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором,

б) заключать Договоры с подрядными организациями на выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору,

в) организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу;

г) осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг,

д) контроль за состоянием общего имущества Многоквартирного дома,

е) при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг,

ж) взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Многоквартирным домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

2.1.3. Собственными силами или путем привлечения подрядных организаций обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также выполнение сопутствующих услуг, таких как:

а) содержание мест общего пользования,

б) вывоз бытовых отходов и мусора,

в) контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров,

г) обслуживание, в том числе и аварийное, инженерных сетей и оборудования, тепловых пунктов, главных распределительных устройств, коллективных узлов учета энергоресурсов, технологического и специального оборудования, установленного в Многоквартирном доме,

д) обеспечение круглосуточного функционирования аварийно-диспетчерской службы,

е) обслуживание систем диспетчеризации, контроля доступа, видеонаблюдения, переговорно - замочных устройств (домофонов),

ж) проведение подготовки Многоквартирного дома и его инженерных систем к сезонной эксплуатации,

з) обслуживание систем телевизионного вещания, радио и выхода в сеть Интернет,

и) проведение текущего ремонта общего имущества в данном Многоквартирном доме,

к) проведение мероприятий по энергосбережению,

л) выполнение работ по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее - **Земельный участок**), содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами и элементами Многоквартирного дома, расположенными на Земельном участке, являющимися общей собственностью и предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома,

м) уборку лестничных клеток,

н) содержание и ремонт лифтов.

2.1.4. При привлечении подрядных организаций Исполнитель обязуется:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома на конкурсной основе и путем проведения котировки цен, заключать с ними Договоры;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, принимать меры к устранению недостатков и замечаний.

2.1.5. Обеспечить формирование фонда капитального ремонта, открытие специального счета и выбор его владельца для накопления средств на капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного

дома в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.6. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг и возможность их оплаты с соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, включающих в себя холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:

а) заключения договоров с организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг,

в) контроля и требования исполнения договорных обязательств организациями - поставщиками коммунальных услуг;

г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями - поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Организовать предоставление Заказчику услуг проводного радиовещания, телекоммуникации и Интернет-услуг.

2.1.8. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), путем размещения уведомлений на информационных стендах уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома (не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Дома (не менее чем за 1 сутки при условии, если Исполнителю было известно о проведении вышеуказанных мероприятий).

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.10. Рассматривать обращения Заказчика и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчику через абонентский почтовый ящик или с доставкой в Помещение письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.12. Информировать Заказчика о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, планируемых и выполненных мероприятиях по текущему и капитальному ремонту общего имущества, мероприятиях по энергосбережению в Многоквартирном доме.

2.1.13. Ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца следующего за истекшим (расчетным) месяцем, производить расчет суммы платежа, долевого участия Заказчика в содержании и ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставленных Заказчику, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору и направлять Заказчику через абонентский почтовый ящик платежный документ. При этом:

а) расчет холодного и горячего водопотребления и водоотведения производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих квартирных счетчиков (при их наличии, исправности, прохождения поверки и опломбировании),

б) расчет потребления электроэнергии до заключения постоянных договоров электроснабжения дома на основании предоставляемых Заказчиком показаний квартирных счетчиков (при их наличии, исправности, прохождения поверки и опломбировании),

в) расчет потребления тепловой энергии на основании коллективных приборов учета тепловой энергии, а в случае установки индивидуальных квартирных распределителей теплоснабжения в соответствии с решением общего собрания, по их данным.

В случае неисправности счетчиков, распределителей или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний счетчика Исполнитель производит расчет стоимости потребленных энергоресурсов исходя из условий предусмотренных п. 2.2.12. и п. 2.2.13. настоящего Договора.

г) расчет услуг проводного радиовещания и телевидения производится в расчете на помещение (квартиру).

2.1.14. Перечислять поставщикам коммунальных услуг, услуг проводного радиовещания, телекоммуникации и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.15. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме, путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее чем за 30 дней до даты представления

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.16. Выполнять другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего управления и обслуживания Многоквартирного дома, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

## **2.2. Исполнитель вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях управления, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.2.4. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. В установленном законом порядке сдавать в пользование общее имущество Многоквартирного дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общим имуществом на ремонт и обслуживание дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома.

2.2.6. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

2.2.7. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, решениями общих собраний собственников и настоящим Договором.

2.2.8. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором уплаты неустоек (штрафов, пеней). Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными Заказчиками (правообладателями, Пользователями), средств за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги и перечисления организациям - поставщикам коммунальных услуг средств за коммунальные услуги.

2.2.9. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

2.2.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении Заказчика, в случае если жилое Помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

2.2.11. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в Доме, денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям - поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и перечислять данные денежные средства организациям - поставщикам коммунальных услуг.

2.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в жилое или нежилое помещение Заказчика представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета. Не менее одного раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.14. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п. 2.3.4., или нарушении условий п. 2.3.3. настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой в соответствии с п. 2.2.11. настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг за период равный шести месяцам (или прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения, составляет менее шести месяцев), предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

В этом случае перерасчет потребления коммунальных услуг за весь период с момента обнаружения до момента восстановления работоспособности приборов учета коммунальных услуг (их замены либо починки и опломбирования) Исполнителем в дальнейшем не производится.

2.2.15. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

### **2.3. Заказчик обязан:**

2.3.1. Ежемесячно не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме в соответствии с условиями Договора.

2.3.2. Возмещать Исполнителю непредвиденные расходы, не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

2.3.3. Исполнять обязанности в соответствии с правилами, утвержденными постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 06.05.2011 № 354. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) квартирных приборов учёта коммунальных услуг. При эксплуатации прибора учета с нарушением межповерочного срока расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг. При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.3.4. Самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца. Опломбировать счетчики горячего и холодного водоснабжения путем обращения в службу эксплуатации Исполнителя. До момента опломбирования, начисления за потребленную горячую и холодную воду производится в соответствии с городскими нормативами потребления.

2.3.5. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов Многоквартирного дома в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Многоквартирного дома - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.6. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Заказчиком (Пользователем) Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.3.7. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.8. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

2.3.9. Представлять Исполнителю информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, организациях и физических лицах, арендующих нежилые помещения.

2.3.10. В случае прекращения права собственности Заказчика на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации сделки предоставить Исполнителю соответствующую информацию.

2.3.11. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Заказчиком в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Исполнителю контактные телефоны.

2.3.12. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Многоквартирного дома, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий. Сообщать Исполнителю об обнаружении фактов снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.3.13. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Многоквартирного дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика или его представителей. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Исполнителя и Заказчика, либо Акт, составленный Исполнителем на основании записи данных, полученных через систему видеонаблюдения.

2.3.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Многоквартирного дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного общего имущества Многоквартирного дома. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика или его представителей) нормам

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.3.15. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится Многоквартирный дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующее разрешение, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие разрешения) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной Межведомственной Комиссии (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Многоквартирного дома). Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других Помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 07.00. Производство любых ремонтных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.3.16. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.17. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами дома и т.п.).

2.3.18. Изменение внешнего вида фасада Многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Заказчиком и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, полностью компенсировать Исполнителю суммы уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.3.19. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.3.20. Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету.

2.3.21. Не курить во внутренних местах общего пользования Многоквартирного дома и обеспечить соблюдение этого правила Пользователями Помещением.

2.3.22. Заказчик не вправе:

а) подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети Помещения (согласно проекта электрооборудования), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру на общих сетях (стояках), а также подключать и использовать оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

изменения во внутридомовые инженерные системы;

ж) устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного согласия Исполнителя и согласования с собственниками, чьи интересы затрагиваются

#### **2.4. Заказчик имеет право:**

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

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, получать у Исполнителя информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала получать у Исполнителя письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.4.3. Получать у Исполнителя информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.4.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Исполнителем, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Исполнителю.

2.4.6. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Многоквартирный дом (стояк дома) воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Исполнителем.

2.4.7. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.

2.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на Помещение в Многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

#### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. В Приложении № 3 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору (основание законодательные и нормативные акты Санкт-Петербурга и Российской Федерации). Цены и тарифы, определенные Приложением № 3, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.14. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может превышать инфляцию в предшествующем году.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Заказчик за потребление коммунальных услуг в Многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом или в нежилом Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в Многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Заказчик за потребление коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) Помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

3.3. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), не входят в стоимость услуг указанных в настоящем Договоре.

3.4. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг.

3.5. Исполнитель ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются платежи, предусмотренные п. 3.10 Договора и начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные Договором,

3.6. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

3.7. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.8. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Заказчику в жилом или нежилом Помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Заказчиком показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в течение трех месяцев, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета;

в) в случае, если Заказчик не ответил на повторное уведомление Исполнителя о контрольном снятии показаний приборов учета, либо 2 и более раза не допустил Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое Помещение в согласованные потребителем дату и время, начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

3.9. По истечении указанного в п.3.8. настоящего Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата определялась по данным, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.10. По мере возникновения непредвиденных расходов, не включенных в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий настоящего Договора - производится расчет и начисление отдельной строкой Заказчику сумм подлежащих компенсации.

3.11. Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади Помещения Заказчика, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами выполненных работ.

3.12. Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

3.13. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ и с учетом подтвержденных фактически понесенных затрат Собственником при выполнении им данных работ и услуг в Многоквартирном доме своими силами по согласованию с Исполнителем.

3.14. Сумма платежа Заказчика по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с долей участия Заказчика в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.15. Изменение размера платы Заказчика по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_



перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.16. В случае изменения доли Заказчика в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

#### **4. Ответственность**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

4.1.1. Исполнитель несет ответственность:

- а) за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба;
- б) за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик несет ответственность:

а) за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Начисление пени, также производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.2. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Заказчика или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Заказчиком Исполнителю в полном объеме. Возмещение расходов не освобождает Заказчика от принятых по Договору на себя обязательств.

4.3. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Заказчику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Исполнителем собственникам помещений в Многоквартирном доме информации.

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

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

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания 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 подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

#### **5. Изменение и расторжение Договора**

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Заказчиком в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Исполнитель не выполняет условий Договора.

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Заказчика Заказчик обязан письменно уведомить об этом Исполнителя не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Исполнитель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Заказчика по Договору не обеспечивает рентабельную работу Исполнителя или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Исполнителем было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Исполнитель обязана письменно уведомить Заказчика не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Исполнителя с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приеме-передаче здания (сооружения)». Исполнитель обязан оповестить Заказчика о дате передачи Многоквартирного дома в управление Исполнителю путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. .

## **7. Дополнительные условия**

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Многоквартирном доме, средства на оплату коммунальных услуг, услуг проводного радиовещания и телевидения, получаемых собственниками помещений в Многоквартирном доме, не являются доходом, не служат целям извлечения прибыли и получению экономической выгоды Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам данных услуг. Исполнитель обязуется действовать по поручению Заказчика от своего имени и за счет Заказчика по обеспечению Многоквартирного дома и Помещений услугами организаций - поставщиков коммунальных услуг, услуг проводного радиовещания и телевидения и проведению расчетов с ними.

7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент заключения настоящего Договора услуги проводного радиовещания и телевидения в Помещения Многоквартирного дома предоставлены и должны оплачиваться. Для отказа от услуг проводного радиовещания и телевидения Заказчик должен обратиться с заявлением непосредственно к оператору связи и телевидения, оплатить работы по отключению радио- и телевизионной точки от сети и предоставить справку Исполнителю. Если Заказчик не выполнит такие действия, Исполнитель продолжает начислять ему абонентскую плату и имеет право взыскивать задолженность.

7.3. Оплата Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Многоквартирном доме, за коммунальные и иные услуги, получаемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше доли соразмерной в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, от фактически понесенных Исполнителем расходов по оплате за коммунальные услуги организациям поставщикам коммунальных услуг

7.4. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в Договоре, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

7.5. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Многоквартирный дом.

## **8. Контроль выполнения обязательств по договору**

8.1. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.2. Исполнитель обязан предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора управления в Многоквартирном доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8.3. Контроль правильности пользования Заказчиком общим имуществом Многоквартирного дома, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию в соответствии с действующим законодательством и Договором.

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

## 9. Заключительные положения

9.1. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

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

9.4. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.5. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями, что договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противоправной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершена под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения последствий заключения Договора.

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

9.7. Договор не может быть расторгнут Заказчиком досрочно в одностороннем порядке, за исключением случаев, систематического нарушения Исполнителем обязанностей взятых на себя по настоящему договору и при условии избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации способа управления Домом, не связанного с передачей функций по управлению Домом управляющей компании. При выборе способа управления Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

9.8. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае невозможности достижения согласия - в судебном порядке.

9.9. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

9.10. Неотъемлемой частью данного договора являются:

**Приложение 1.** Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

**Приложение 2.** Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

**Приложение 3.** Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт Помещений и размер платы за коммунальные услуги.

**Приложение 4.** Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

### Заказчик

### Исполнитель

Фамилия \_\_\_\_\_

Имя \_\_\_\_\_

Отчество \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_ кем \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**ООО «Управляющая компания «Северо-Запад»**

Адрес: 196084 г. Санкт-Петербург

Лиговский пр. д.270 лит Б пом. 25Н

ОГРН 1147847097540

ИНН 7810459243 КПП 781001001

р/с №40702810455160004195 в Северо-Западном Банке

ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург

БИК 044030653

к/с №30101810500000000653

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Вихрова Л.А.**

\_\_\_\_\_

м.п.

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

к Договору от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г. № \_\_\_\_\_

**СОСТАВ**

**общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Пушкин, ул. Архитектора Данини, д. 5, литера А (первая очередь строительства)**

Год постройки	2014 год
Серия дома	Индивидуальный проект
Фундамент (тип и материал)	Плита, железобетон
Материалы стен	Железобетонные панели, монолитный железобетон
Перекрытия (материал)	Монолитный железобетон
Крыша (материал кровли, площадь)	Мягкая рулонная
Количество квартир	620 шт.
Инженерное и иное оборудование:	Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжение, тепловые пункты, насосы, лифты, система пожарной сигнализации.
Количество блоков / секций	4 / 10 шт.
Количество этажей	10
Общая площадь части здания	35 916,0 кв.м.
Площадь квартир:	
общая	32 251,8 кв.м
жилая	13 800,8 кв.м
кроме того площадь балконов, лоджий, террас с пониж.коэффициентом	1 624,8 кв.м
Нежилые помещения: технологические помещения (в том числе ИТП, кабельные, электрощитовые, водомерные узлы и насосные, мусоросборные камеры, кладовые, помещения, диспетчерский пункт, машинные отделения лифта)	262,2 кв. м.
Встроено-пристроенные нежилые помещения: помещения свободной планировки	3 402,0 кв.м

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

к Договору от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г. № \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ  
выполнения работ и предоставления услуг по содержанию общего имущества  
многоквартирного дома**

Вид работ	Периодичность
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>	
Влажная уборка входных холлов и прилегающих лестничных площадок первого этажа.	ежедневно 1 раз
Влажная уборка межквартирных коридоров (за исключением лифт холлов) выше первого этажа.	1 раз в неделю
Влажная уборка лифт холлов выше первого этажа.	ежедневно
Влажная уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
Удаление мелкого мусора оставленного перед загрузочными камерами мусоропровода.	ежедневно
Влажная уборка переходных лоджий	1 раз в месяц в теплый сезон
Сухая уборка переходных лоджий	1 раз в месяц в холодный сезон
Влажная уборка лестничных площадок и маршей (черная лестница)	1 раз в месяц
Влажная уборка пола кабины лифта	ежедневно 1 раз
Влажная протирка стен, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в квартал
Влажная протирка дверей кабины лифта	ежедневно 1 раз
Удаление механических загрязнений с поверхностей	по мере необходимости
Очистка и влажная уборка мусорных камер	ежедневно (если будет использоваться)
Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно (если будет использоваться)
Очистка мусорных камер	ежедневно (если будет использоваться)
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц (если будет использоваться)
Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю (если будет использоваться)
Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей в помещении консьержа. охраны и управляющей компании)	ежедневно
Уборка санузлов (охр.дисп/консьержа пом.управляющей компании)	ежедневно
Уборка на территории технических помещений Дома	не реже 1 раза в квартал
Мытье окон МОП	1 раз в год
Пылеудаление со стен	1 раза в год. (после окончания проведения основной массы ремонтных работ)
Влажная протирка дверей, плафонов, отопительных приборов, подоконников.	1 раз в месяц
Удаление мелкого мусора и пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах.	ежедневно
Уборка площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
<b>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	
Очистка урн от мусора	не менее 1 раз в сутки
Промывка урн (в теплый сезон)	1 раз в неделю
Промывка урн (в холодный сезон)	по необходимости
Уборка контейнерных площадок	не менее 2 раз в сутки
Вывоз твердых бытовых отходов.	По мере необходимости
Протирка указателей улиц и номеров домов	1 раза в год
<b>В теплый период</b>	
Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
Уборка мусора с газона	1 раз в сутки
Выкапывание газонов	3 раза в сезон
Поливка газонов	1 раз в 2 суток (и в зависимости от погоды)
Поливка тротуаров и проезжей части	1 раз в сутки (только теплый период, в дни без осадков)
Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	по мере необходимости

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

<b>В холодный период</b>	
Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	после прекращения снегопада
Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки
Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонам эксплуатации</b>	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	1 раз в год
Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация СЦО.	1 раз в год
Ремонт просевшей отмостки.	По мере необходимости
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, консервация поливочных систем.	1 раз в год
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей.	1 раз в год
Ремонт, утепление оконных и дверных проемов мест общего пользования	По мере необходимости
Регулировка и наладка систем автоматического управления ИТП.	1 раз в квартал
<b>4. Проведение общих осмотров, технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления.	Не менее 4 раз в год.
Проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	Не менее 2 раз в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Не менее 2 раз в год.
Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	Ежедневно
Осмотр системы центрального отопления:	Ежедневно
- внутри квартир	1 раз в год
- в местах общего пользования	2 раза в год
Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Не менее 4 раз в год
Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	Не менее 4 раз в год
Осмотр ГРЩ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных	Не менее 4 раз в год
Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Не менее 2 раз в год
Осмотр основных строительных конструкций здания и элементов внешнего благоустройства	Не менее 2 раз в год
Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий	Не менее 4 раз в год
Осмотр мусоропроводов	Не менее 2 раз в год (если функционирует мусоропровод)
Дератизация.	по мере необходим., но не менее 1 раза в
Дезинсекция.	по мере необходим., но не менее 1 раза в
<b>5. Услуги вывоза отходов</b>	
Вывоз крупногабаритного бытового мусора	По мере накопления
Вывоз бытового мусора	По мере накопления
<b>6. Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем</b>	
Техническое обслуживание ПЗУ	согласно графику регламентных работ
Аварийный ремонт ПЗУ	в течение суток
Техническое обслуживание ОДС	согласно графику регламентных работ
Аварийный ремонт ОДС	не более 12 часов
Техническое обслуживание ОПС	согласно графику регламентных работ
Аварийный ремонт ОПС	в течение суток без замены дв-ля, не более месяца с заменой двигателя
Техническое обслуживание ИТП	согласно графику регламентных работ
Аварийный ремонт ИТП	не более 8 часов
Техническое обслуживание КУУТЭ	1 раз в месяц
Аварийный ремонт КУУТЭ	не более месяца
Техническое обслуживание повысительных насосов	согласно графику регламентных работ
Аварийный ремонт повысительных насосов	не более 3 часов без замены насоса, не более 8 часов при замене насоса

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

<b>7. Устранение аварий общедомовых систем</b>	
<b>В системе электроснабжения:</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом
Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом. но не более 2 часов
Неисправности питания жилых домов или силового электрооборудования.	в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом. но не более 2 часов
Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	В рабочее время немедленно, в не рабочее время не позднее 12 часов
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	В рабочее время немедленно, в не рабочее время не позднее 12 часов
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.).	В рабочее время немедленно, в не рабочее время не позднее 12 часов
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	В рабочее время немедленно, в не рабочее время не позднее 12 часов
<b>В системе холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации</b>	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления).	Немедленно

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

к Договору от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г. № \_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК  
определения размера платы за содержание и ремонт помещений и  
размер платы за коммунальные услуги**

**I. Жилищные услуги**

№ п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м. общей площади жилого помещения, руб. в месяц
	Содержание и ремонт жилого помещения, в.том числе:	
1	Управление многоквартирным домом	3,00
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,47
3	Текущий ремонт	5,08
4	Содержание и ремонт наружных элементов благоустройства	1,29
6	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета	0,81
7	Содержание и ремонт лифтов	1,35
8.	Капитальный ремонт	после включения в план и установки тарифа на общем собрании
9.	Содержание и ремонт домофонов и видеонаблюдения	0,94
10.	Диспетчерская служба	2,16
		На квартиру (помещение), руб. в месяц
11.	Радиоточка	51
12.	Кабельное телевидение	65

**Регламентирующие документы:**

- Информационное письмо от 29.08.2012 № 01-14-1691/12-0-0
- Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 23.07.12 № 199-р
- Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.12 № 235-р
- ТСНэ и ТЕРэ СПб и Распоряжение от 30.05.2011 № 564-р
- Федеральный закон № 126-ФЗ «О связи»
- Тарифы ФГУП РСВО и ТРК.

**II. Коммунальные услуги:**

		С 01.01.2014 по 30.06.2014	С 01.07.2014 по 31.12. 2014
1	Тариф на тепловую энергию, руб. / Гкал	1351,25 руб.	1408,01
2	Горячее водоснабжение, руб./куб. м	81,08	84,48
3	Холодное водоснабжение, руб.м3	20,38	
4	Водоотведение, руб./м3	20,38	
5	Электроэнергия, руб./кВт*ч Тариф дифференцированный по 2 зонам суток Дневная зона	2,39	2,49
	Ночная зона	1,44	1,50
6	Общедомовые нужды(электроснабжение) день/ночь	2,39/1,44	2,49/1,50
7	Общедомовые нужды (водоснабжение)	20,38	
8	Общедомовые нужды (водоотведение)	20,38	

**Регламентирующие документы:**

- Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.13 № 565-р Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по Санкт-Петербургу на 2014 год.
- Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.13 № 527-р Об установлении тарифов для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставляемые гражданам, и тарифов на тепловую энергию и горячую воду для граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах на территории Санкт-Петербурга на 2014 год. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2013 № 501-р «Об установлении тарифов на питьевую воду, техническую воду и водоотведение государственного унитарного предприятия «Водоканал Санкт-Петербурга» на территории Санкт-Петербурга на 2014 год.

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_



**А К Т**  
**разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного**  
**оборудования между Заказчиком и Исполнителем.**

1. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности (владения) владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к Помещению от общих домовых систем.
2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:
  - 2.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к Помещению Заказчика фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Заказчик.
  - 2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: первое отключающее устройство на ответвлении от общедомовых сетей. Внутридомовые сети, транзитный стояк и первое отключающее устройство обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.
  - 2.3. 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 Заказчик.
  - 2.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих 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, Заказчик.
  - 2.5. По системе переговорно-замочного устройства (домофон): точка присоединения к общему домовому кабелю подводящего кабеля в Помещение. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

## СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_  
(адрес места жительства/пребывания)

Документ, удостоверяющий личность:

**Паспорт** \_\_\_\_\_ серия: \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_

выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

в соответствии п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», даю согласие – Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Северо-Запад» на обработку моих персональных данных с целью создания необходимых условий для выполнения договора от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г. № \_\_\_\_\_.

Мои персональные данные, в отношении которых дается данное согласие, включают:

- фамилию, имя, отчество;
- гражданство;
- год, месяц, дату рождения;
- место рождения;
- номер и серию основного документа, удостоверяющего личность;
- сведения о регистрации по месту жительства или пребывания;
- контактный телефон;
- сведения о платежных реквизитах (№ счета в банке, почтовое отделение, № пластиковой карты);
- сведения о собственности, владении, пользовании квартирой (помещением) в жилом многоквартирном доме по адресу Санкт-Петербург, г.Пушкин, ул.Архитектора Данини, д.5;
- сведения о сумме начисленных и оплаченных услуг по договору от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г. № \_\_\_\_\_.

Действия с моими персональными данными включают в себя сбор персональных данных, их накопление, систематизацию и хранение в автоматизированной системе обработки информации и учета, их уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение.

Информация передается на бумажных носителях, а также по защищенному каналу связи с использованием информационно-телекоммуникационных сетей, или иными, предусмотренными законодательством способами.

Настоящее согласие действует с момента предоставления согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г.