

Договор на управление многоквартирным домом №

Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20__ года

Управляющая организация ООО «ЖКС г. Петродворца», именуемая в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ» в лице Генерального директора Сорокина Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

паспорт серия _____ № _____ выдан _____,
документ о праве собственности _____,

паспорт серия _____ № _____ выдан _____,
документ о праве собственности _____,

паспорт серия _____ № _____ выдан _____,
документ о праве собственности _____,
собственники жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. _____, именуемый(е) в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и их толкование

1.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

2. Цель Договора

2.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, организации управления Многоквартирным домом (МД), надлежащего содержания общего имущества в МД, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МД, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МД деятельности, в пределах установленных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга.

3. Предмет Договора

3.1. «ИСПОЛНИТЕЛЬ» по заданию «СОБСТВЕННИКА» обязуется за плату осуществлять управление многоквартирным домом:

3.1.1. Выполнять работы и предоставлять услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МД;

3.1.2. Обеспечить предоставление ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг, собственникам помещений МД и лицам, пользующимся помещениями в доме, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МД деятельность, в пределах установленных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга.

3.2. «СОБСТВЕННИК» обязуется в полном объеме и в установленные договором сроки п.6.4 оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

3.3. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят.

4. Техническое состояние многоквартирного дома, выполняемые работы и предоставляемые услуги

4.1. Состав и характеристика (состояние) общего имущества МД, в том числе перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, указаны в *Приложении № 2* к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

4.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МД, иных услуг, предоставляемых «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» по настоящему Договору, указан в *Приложении № 3* к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

4.3. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МД возможно в любое время по соглашению сторон на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативно правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МД.

4.4 Условия предоставления «СОБСТВЕННИКУ» коммунальных услуг соответствуют правилам, установленным нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Правительством Санкт-Петербурга. Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления соответствуют обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. «ИСПОЛНИТЕЛЬ» обязан:

5.1.1. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества в МД в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, требованиями действующих стандартов, правил, норм, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных нормативно - правовых актов.

5.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МД, указанные в *Приложении № 3* к настоящему Договору.

5.1.3. Обеспечивать (организовать) предоставление коммунальных услуг «СОБСТВЕННИКУ» помещения в МД в порядке и на условиях, предусмотренных действующими нормативно правовыми актами.

5.1.4. Проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества МД.

5.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества МД.

5.1.6. Своевременно производить подготовку общего имущества МД, санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации.

5.1.7. Своевременно информировать «СОБСТВЕННИКА» - не менее чем за два дня - о перерывах в предоставлении /ограничении предоставления коммунальных услуг, о планах ремонта мест общего пользования МД, об испытании или вне расчетном режиме работы инженерных систем МД, посредством размещения объявлений на информационных стендах (досках) МД / в подъездах дома.

5.1.8. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества МД, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии), с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к ответственности и взысканию материального вреда, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.9. Самостоятельно и/или с привлечением иных лиц устранять неисправности (дефекты) инженерного оборудования и иного общего имущества МД.

5.1.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МД. Обеспечить «СОБСТВЕННИКА» информацией о телефонах аварийных служб посредством размещения объявлений на информационных стендах (досках) МД / в подъездах дома.

5.1.11. Организовать работы по ликвидации аварий.

5.1.12. Осуществлять рассмотрение письменных заявлений, жалоб, претензий «СОБСТВЕННИКА» в связи с исполнением настоящего Договора и принимать соответствующие меры по ним, в установленные действующим законодательством сроки.

5.1.13. Представлять интересы «СОБСТВЕННИКА» по вопросам, входящим в предмет настоящего Договора в отношениях с третьими лицами.

5.1.14. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, производить расчет оплаты долевого участия «СОБСТВЕННИКА» в содержании и ремонте мест общего пользования МД, коммунальных и иных услуг предоставленных «СОБСТВЕННИКУ», направлять «СОБСТВЕННИКУ» платежный документ - счет-квитанцию по адресу помещения «СОБСТВЕННИКА».

5.1.15. Принимать от «СОБСТВЕННИКА» плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги.

5.1.16. Вести и хранить документацию, полученную от «СОБСТВЕННИКА», уполномоченного государственного органа, касающуюся МД.

5.1.17. Ежегодно предоставлять общему собранию собственников помещений МД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

5.1.18. Нести иные обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. «ИСПОЛНИТЕЛЬ» вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору или в связи с ним.

5.2.2. Привлекать третьих лиц для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, заключать от своего имени договоры с третьими лицами, в том числе с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

5.2.3. Требовать от «СОБСТВЕННИКА» и проживающих в помещении лиц выполнения действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях многоквартирного дома, в том числе в помещении «СОБСТВЕННИКА».

5.2.5. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия «СОБСТВЕННИКОМ» показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

5.2.6. Контролировать соблюдение «СОБСТВЕННИКОМ» обязательств по настоящему Договору, а также требований действующего законодательства РФ.

5.2.7. Разрабатывать и представлять общему собранию собственников помещений на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МД, предложения по установлению размеров обязательных платежей «СОБСТВЕННИКОВ» за управление, содержание и ремонт общего имущества МД.

5.2.8. Представлять интересы «СОБСТВЕННИКА», связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МД, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

5.2.9. Предлагать на утверждение общему собранию собственников помещений план проведения текущего и капитального ремонта общего имущества МД: о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта.

5.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с «СОБСТВЕННИКОМ» время в занимаемое им помещение представителей (работников) «ИСПОЛНИТЕЛЯ» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

5.2.11. Требовать от «СОБСТВЕННИКА» полного возмещения убытков, возникших по вине «СОБСТВЕННИКА» и (или) членов его семьи, в случае невыполнения «СОБСТВЕННИКОМ» обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей (работников)

«ИСПОЛНИТЕЛЯ» (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в подпункте 5.2.10 настоящего Договора.

5.2.12. Для ликвидации аварий (дефекты на трубопроводах или радиаторах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в помещениях «СОБСТВЕННИКА»), случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в МД, вскрыть помещение «СОБСТВЕННИКА» без его разрешения и в его отсутствие в присутствии сотрудника органов внутренних дел, представителей (работников) «ИСПОЛНИТЕЛЯ» (в том числе работников аварийных служб), с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

5.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X, Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, предоставление «СОБСТВЕННИКУ» коммунальных услуг.

5.2.14. Приостановить до полной оплаты или прекратить исполнение Договора (предоставление услуг/ выполнение работ) в случае просрочки «СОБСТВЕННИКОМ» внесения платы по договору более трех месяцев с даты, установленной для внесения платежа.

5.2.15. При выявлении «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» факта проживания в помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, «ИСПОЛНИТЕЛЬ» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с «СОБСТВЕННИКА» реального ущерба.

5.2.16. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим Договором.

5.3. «СОБСТВЕННИК» обязан:

5.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: услуги и работы по управлению МД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МД, плату за коммунальные услуги. В случае выполнения «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» работ капитального характера, по заданию «СОБСТВЕННИКА», суммы по оплате данного вида работ включаются в счет-квитанцию.

5.3.2. Своевременно представлять «ИСПОЛНИТЕЛЮ» и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права на льготы «СОБСТВЕННИКА» и лиц, пользующихся его помещением (ями).

5.3.3. Использовать помещение в строгом соответствии с его назначением.

5.3.4. При не использовании помещения лично в МД, письменно сообщать «ИСПОЛНИТЕЛЮ» контактные телефоны и адреса почтовой связи «СОБСТВЕННИКА», а также уполномоченных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения «СОБСТВЕННИКА» при его отсутствии.

5.3.5. Соблюдать и обеспечить выполнение проживающими в помещении лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями и т.п.

5.3.6. Бережно относиться к общему имуществу МД. При обнаружении неисправности в помещении, общем имуществе МД немедленно принять все возможные меры к их устранению, в необходимых случаях, сообщить о них «ИСПОЛНИТЕЛЮ» и в соответствующую аварийную службу.

5.3.7. Соблюдать и обеспечить соблюдение проживающими в помещении лицами следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем;

в) не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с «ИСПОЛНИТЕЛЕМ»;

- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций, общего имущества МД, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке;
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сбрасывать в мусоропровод и не выносить на контейнерную площадку строительный и другой крупногабаритный мусор, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не допускать установки предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- к) соблюдать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу МД, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах, лоджиях;
- л) бережно относиться к общему имуществу МД;
- м) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, а также межквартирных холлов, лестничных клеток, подсобных и иных общих помещений МД, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного инженерного оборудования;
- н) не производить слив воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);
- о) не совершать действий, связанных с отключением МД от подачи электроэнергии, воды, тепла, газа.

5.3.8. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества МД, если указанные повреждения произошли по вине «СОБСТВЕННИКА», либо проживающих в помещении лиц.

5.3.9. Информировать «ИСПОЛНИТЕЛЯ» о проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещения.

5.3.10. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории МД. Предварительно согласовывать с «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» вывоз крупногабаритных и строительных отходов, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором. По согласованию с «СОБСТВЕННИКОМ» оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» в счет-квитанцию

5.3.11. Предоставлять «ИСПОЛНИТЕЛЮ» в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы «ИСПОЛНИТЕЛЮ» за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена «СОБСТВЕННИКОМ» полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества лиц, проживающих в помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия «ИСПОЛНИТЕЛЯ» с органами социальной защиты населения;

в) о смене «СОБСТВЕННИКА», с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника.

5.3.12. Обеспечивать доступ представителей (работников) «ИСПОЛНИТЕЛЯ» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, устранения аварий.

5.3.13. Сообщать «ИСПОЛНИТЕЛЮ» о выявленных неисправностях общего имущества в МД.

5.3.14. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

- 5.3.15. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.
- 5.3.16. Обеспечить соблюдение проживающими в помещении лицами действующего законодательства в области регистрационного учёта.
- 5.3.17. Обеспечить переход прав и обязанностей по настоящему Договору к новому собственнику помещения при смене собственника (обеспечить заключение новым собственником соглашения о смене стороны в настоящем договоре).
- 5.3.18. Обеспечить в ночное время, соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в МД, в соответствии с действующим законодательством;
- 5.3.19. Нести иные обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

5.4. «СОБСТВЕННИК» вправе:

- 5.4.1. «СОБСТВЕННИК» помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения помещением и общим имуществом МД в соответствии с действующим законодательством РФ и СПб.
- 5.4.2. Инициировать общее собрание собственников помещений МД по вопросам изменения формы управления МД и иным вопросам, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в МД.
- 5.4.3. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.
- 5.4.4. Контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет «ИСПОЛНИТЕЛЬ», не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «ИСПОЛНИТЕЛЯ».
- 5.4.5. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МД в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.4.6. Обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков к «ИСПОЛНИТЕЛЮ», а так же органы государственной власти уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.
- 5.4.7. Запрашивать информацию, связанную с исполнением «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» настоящего Договора.
- 5.4.8. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим Договором.

6. Расчеты по Договору

6.1. Плата по настоящему Договору вносится «СОБСТВЕННИКОМ» «ИСПОЛНИТЕЛЮ» согласно счету-квитанции.

6.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- а) услуги и работы по управлению МД,
- б) содержанию, текущему ремонту общего имущества в МД,
- в) плату за коммунальные услуги.

В случае выполнения «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» работ капитального характера, по заданию «СОБСТВЕННИКА», суммы по оплате данного вида работ включаются в счет-квитанцию.

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

6.3.1. В случае если при применении п. 6.3. для определения размера платы по настоящему договору будут приняты нормативные правовые акты, изменяющие величину цен и тарифов на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества МД, размер платы по настоящему Договору изменяется в соответствии с указанными нормативно-правовыми актами.

6.3.1. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту с «СОБСТВЕННИКОМ» имеющим более одного помещения или не зарегистрированным в нем, плата взимается исходя из фактических затрат по содержанию дома.

6.3.2. Не использование помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

6.4. Плата по Договору за содержание и ремонт общего имущества в МД соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги пропорционально количеству фактически проживающих вносится «СОБСТВЕННИКОМ» ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.5. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные «СОБСТВЕННИКУ» в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предъявляемом «СОБСТВЕННИКУ» «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» ежемесячно.

6.6. Перерасчет платы осуществляется «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» в случае несоответствия размера платы, указанного в счете-квитанции, предъявленном «СОБСТВЕННИКУ», размеру платы, определяемому в соответствии с пунктами 6.2, 6.3, 6.3.1 Договора, а также в случае недопоставки услуг «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» - на основании актов составленных комиссией, обязательно включающей в себя уполномоченного представителя «ИСПОЛНИТЕЛЯ».

6.7. Сумма, указанная в счете-квитанции, включает платежи, указанные пунктами 6.2, 6.3, 6.3.1 Договора и установленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы вносится «СОБСТВЕННИКОМ» единовременно.

7. Контроль за выполнением обязательств по Договору

7.1. «ИСПОЛНИТЕЛЬ» для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств по Договору, за свой счет, обязан проводить ежегодную аудиторскую проверку. О результатах аудиторской проверки «ИСПОЛНИТЕЛЬ» обязан уведомить «СОБСТВЕННИКА» на ежегодном общем собрании собственников помещений МД, проводимом по окончании отчетного финансового года.

7.2. Контроль за правильностью пользования «СОБСТВЕННИКОМ» общим имуществом МД, энергетическими и иными ресурсами осуществляется «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

7.3. «СОБСТВЕННИК» вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет «ИСПОЛНИТЕЛЬ» лично или через уполномоченного представителя от МД, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «ИСПОЛНИТЕЛЯ» посредством присутствия при:

- а) осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в МД;
- б) проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

8. Дополнительные условия

8.1. Работы по содержанию и текущему, капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого возложено на «СОБСТВЕННИКА» в соответствии с границами эксплуатационной ответственности установленными данным Договором, несет «СОБСТВЕННИК» помещения, производятся «СОБСТВЕННИКОМ» самостоятельно и за свой счет.

8.2. «СОБСТВЕННИК» вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в пункте 8.1. работ «ИСПОЛНИТЕЛЯ» для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри помещения и обслуживающее только помещение «СОБСТВЕННИКА». Плата за выполненные по заявке «СОБСТВЕННИКА» работы: устанавливается приказом «ИСПОЛНИТЕЛЯ» или на основании отдельного Договора между «СОБСТВЕННИКОМ» и «ИСПОЛНИТЕЛЕМ».

9. Ответственность Сторон

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

9.2. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине «СОБСТВЕННИКА», или проживающих в его помещении лиц, возмещается «СОБСТВЕННИКОМ» «ИСПОЛНИТЕЛЮ». Возмещение расходов «ИСПОЛНИТЕЛЮ» не освобождает «СОБСТВЕННИКА» от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

9.3. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине «СОБСТВЕННИКА» или лиц проживающих в помещении, обеспечивает «ИСПОЛНИТЕЛЬ» за счет средств «СОБСТВЕННИКА».

9.4. «ИСПОЛНИТЕЛЬ» несет ответственность за сохранность общего имущества МД только в случае совершения представителями «ИСПОЛНИТЕЛЯ» виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества.

9.5. Во всех случаях, кроме указанных в п.9.4., полную ответственность за сохранность общего имущества МД несут Собственники помещений пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МД.

9.6. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 6.2., 6.3. Договора «СОБСТВЕННИК» уплачивает «ИСПОЛНИТЕЛЮ» пени, в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9.7. СТОРОНЫ освобождаются от ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае СТОРОНЫ совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают 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 подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Заключительные Положения

10.1. Договор вступает в силу с «01» октября 2018 года и действует в течение трех лет с момента его подписания, то есть до «01» октября 2021 года.

10.2. При отсутствии заявления одной из СТОРОН о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. «СОБСТВЕННИК» вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор до истечения его срока, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании собственников помещений в МД. Протокол общего собрания с решением о расторжении настоящего Договора должен быть предоставлен «ИСПОЛНИТЕЛЮ» не позднее, одного календарного месяца до даты его расторжения.

10.4. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, устанавливающего обязательные для СТОРОН правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

10.5. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим Законодательством РФ.

10.6. СТОРОНЫ подтверждают, что Договор подписан представителями СТОРОН, наделенными соответствующими полномочиями, что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным 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 совершен 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.

10.7. Договор составлен в двух экземплярах, на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.8. Меры ответственности СТОРОН, не предусмотренные настоящим Договором, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

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

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

10.11. 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.

11. Адреса и реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК:

1. _____
(ФИО, адрес регистрации)
2. _____
3. _____

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Собственники:	Управляющая организация: ООО «ЖКС г. Петродворца», 198504, СПб, г. Петергоф, ул. Петергофская, д.13, телефон 450-67-65 ИНН 7819309041, КПП 781901001, р/с 40702810755240001598 в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербурга, к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653
----------------------	---

Подписи сторон:

Собственники

От имени Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «ЖКС г. Петродворца»

_____ Сорокин А.И.

М.П.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Помещение – часть Многоквартирного дома, жилое изолированное (структурно обособленное) помещение многоквартирного дома – квартира или комната в коммунальной квартире выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом (МД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения) находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – субъект гражданского права, владеющий Помещением на праве собственности имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении к настоящему договору, и осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации).

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, а в их отсутствии утвержденным Правительством РФ перечнем, связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в ПОСТАНОВЛЕНИИ от 27 сентября 2004 г. № 843-пг.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Счёт-извещение - унифицированный платёжный документ, применяемый для оплаты населением за жильё, коммунальные и эксплуатационные услуги.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Подписи сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «ЖКС г. Петродворца»

_____ Сорокин А.И.

м.п.

Приложение № 2

К Договору управления многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ 20__ года

Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис г. Петродворца», именуемое далее по тексту "Управляющая организация", в лице Генерального директора Сорокина А.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(Фамилия, Имя, Отчество собственника помещения многоквартирного дома) имеющий (ая) паспорт № _____, выданный _____, именуемый (ая) далее по тексту "Собственник", с другой стороны, в настоящем Приложении № 2 к Договору управления многоквартирным домом № _____ от « _____ » _____ 20__ года, именуемому далее по тексту Договор, согласовали следующий состав и характеристику общего имущества многоквартирного дома, подлежащий передаче в управление согласно Договору:

**СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКА (СОСТОЯНИЕ)
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. Адрес многоквартирного дома: **Санкт-Петербург, г. Петергоф,** _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Количество подъездов _____
11. Наличие подвала _____
12. Наличие цокольного этажа _____
13. Наличие мансарды _____
14. Наличие мезонина _____
15. Количество квартир _____
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений многоквартирным доме непригодными для проживания _____
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
19. Строительный объем _____ куб. м
20. Площадь: _____

- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир)
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
- 21. Количество лестниц
 - 22. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **кв. м**
 - 23. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
 - 24. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)
 - 25. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома,
 - 26. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)
 - 27. Контейнерная площадка

Состав и состояние инженерных систем:

Состав и состояние лифтового оборудования:

Подписи сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «ЖКС г. Петродворца»
_____ Сорокин А.И.
м.п.

Приложение № 3

К Договору управления многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ 20__ года

Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис г. Петродворца», именуемое далее по тексту "Управляющая организация", в лице Генерального директора Сорокина А. И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Фамилия, Имя, Отчество собственника помещения многоквартирного дома)
имеющий (ая) паспорт № _____, выданный _____,
_____, именуемый (ая) далее по тексту "Собственник", с другой стороны, в настоящем Приложении № 3 к Договору управления многоквартирным домом № _____ от « _____ » _____ 20__ года, именуемому далее по тексту Договор, согласовали следующий перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по Договору:

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" Содержание общего имущества многоквартирного дома.

1. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
2. 3. Содержание придомовой территории,
4. Уборка лестничных клеток
5. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов,

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов.

Подписи сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «ЖКС г. Петродворца»

_____ Сорокин А.И.

м.п.

Приложение № 4

К Договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «_____» _____ 20__ года

Санкт-Петербург

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис г. Петродворца», именуемое далее по тексту "Управляющая организация", в лице Генерального директора Сорокина А.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Фамилия, Имя, Отчество собственника помещения многоквартирного дома)
имеющий (ая) паспорт № _____, выданный _____,
_____, именуемый (ая) далее по тексту "Собственник", с другой стороны,
в настоящем Приложении № 4 к Договору управления многоквартирным домом № _____ от «_____» _____ 20__ года, именуемому далее по тексту Договор, согласовали, что по настоящему Договору устанавливаются следующие

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН:

1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению «СОБСТВЕННИКА» 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 «СОБСТВЕННИК».
2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает «ИСПОЛНИТЕЛЬ», остальное оборудование «СОБСТВЕННИК».
3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает «ИСПОЛНИТЕЛЬ», остальное оборудование - «СОБСТВЕННИК».
4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения МД. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает «ИСПОЛНИТЕЛЬ», остальное оборудование, в том числе радиатор отопления, «СОБСТВЕННИК».

Подписи сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «ЖКС г. Петродворца»

_____ Сорокин А.И.

М.П.