

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гелема», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице Генерального директора Туманова Г.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____,
(Фамилия, Имя, Отчество собственника)
паспорт серии _____ номер _____, выдан

_____ « _____ » _____ г., свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии _____ № _____, выданного « _____ » _____ г., являясь собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица _____, дом _____, корпус _____, квартира _____, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия.

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

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

1.2. Многоквартирный дом - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____, корпус _____.

1.3. Общее имущество Многоквартирного дома - имущество и помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное общее домовые инженерные коммуникации находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

1.5. Счет-квитанция - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику по настоящему Договору.

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

2. Цель договора

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

предмета настоящего договора.

3. Предмет договора

3.1. Исполнитель обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом;
- 3.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги посредством заключения договоров с поставщиками услуг и поддержания инженерных сетей в надлежащем состоянии, в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

3.2. Собственник обязуется:

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

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

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

4.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по настоящему Договору:

- 4.2.1. Содержание Общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.2.3. Содержание придомовой территории (план уборочной площади прилагается)
- 4.2.4. Уборка лестничных клеток.
- 4.2.5. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.
- 4.2.6. Обслуживание телевизионной антенны.
- 4.2.7. Заключить договор со специализированной организацией на ремонт и техническое обслуживание лифта.

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

4.3 Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по договору:

- 4.3.1. Холодное и горячее водоснабжение.
- 4.3.2. Водоотведение.
- 4.3.3. Электроснабжение.
- 4.3.4. Газоснабжение.
- 4.3.5. Отопление.

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

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

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

4.6.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стоковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

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

4.6.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное

оборудование - Собственник.

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Обязанности Исполнителя:

5.5.1 Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором с момента вступления в законную силу данного Договора.

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

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

5.1.4. В установленные законом сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии), с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда. Исполнитель при необходимости, обязуется подать заявку на включение Многоквартирного дома в первоочередном порядке в план проведения капитального ремонта жилого фонда Санкт-Петербурга.

5.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома.

5.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние Общего имущества многоквартирного дома.

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

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

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

5.1.11. Обеспечить собственнику проживание в безопасных условиях.

5.1.12. Соблюдать правила противопожарной безопасности, не использовать объекты общего имущества Многоквартирного дома под склады и мастерские.

5.2. Права Исполнителя:

5.2.1. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя вправе, для устранения

возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в Помещение Собственника без его разрешения, в присутствии сотрудника внутренних дел и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

5.2.2. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательными для Сторон действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

5.3. Обязанности Собственника:

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

5.3.2. Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением;

5.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, Общем имуществе Многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу: 269-01-02.

5.3.4. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии;

5.3.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод;

5.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

5.3.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующие сертификаты, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам;

5.3.8. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

5.3.9. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети;

5.3.10. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных изменений должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;

5.3.11. Обеспечить сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкции, иного Общего имущества Многоквартирного дома и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения необходимости, определяемой Исполнителем, замены или ремонта утраченного или поврежденного не по вине Исполнителя, санитарно-технического, инженерного или иного Общего имущества Многоквартирного дома;

5.3.12. Обеспечить восстановление за свой счет повреждений помещений, замену или ремонт утраченного или поврежденного Общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в помещении лиц;

5.3.13. Обеспечить в ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

5.3.14. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз вышеуказанного строительного и крупногабаритного мусора включается Исполнителем в Счет-квитанцию.

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

5.3.16. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

5.3.17. Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.

5.3.18. Не подключать и не использовать дополнительные сети приборов и отопления,

регулирующую и запорную аппаратуру - без письменного согласия Исполнителя.

5.3.19. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему договору в течение трех лет с момента их совершения.

5.4. Права Собственника:

5.4.1. Защищать свои жилищные права.

5.4.2. Требовать от Исполнителя качественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках данного договора. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

5.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

6. Расчеты по Договору

6.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственником Исполнителю по Счету-квитанции.

6.2. В состав платы по настоящему договору, вносимой Собственником по Счету-квитанции Исполнителю, включается:

а) платежи за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, иные жилищные услуги,

б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику,

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

6.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и Многоквартирного дома, 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.

6.4. Сумма, указанная в Счете-квитанции, вносится собственником одновременно и помимо платы, указанной в пункте 6.2. настоящего Договора, может включать в себя установленные в соответствии с Договором иски за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы.

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. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.7. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в Счете-квитанции, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 6.2.

6.8. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

7. Дополнительные условия

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

7.2. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь Исполнителя для выполнения работ указанных в пункте 7.1. настоящего Договора по обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение. Плата за выполненные по заявке собственника работы устанавливается приказом Исполнителя или на основе отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

8. Ответственность сторон

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

8.2. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника.

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

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

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

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 20___ года и действует до «___» _____ 20___ года.

9.2. При отсутствии заявлений от одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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 неурегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

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

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

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

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

9.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, но одному для каждой из Сторон.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Исполнитель: ООО «Управляющая компания «Гелема» 192236 СПб, ул.Софийская, д.48 корп.1 т/ф 269-80-43 ИНН / КПП 7816125303 / 781601001 р/с 40702810455100143281 в Фрунзенском ОСБ № 2006/0698 Северо-Западный Банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербурга, к/с 30101810500000000653 БИК 044030653	Собственник:
Исполнитель: Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Гелема» Г.Н. Туманов	

(Фамилия, Имя, Отчество)

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

Адрес:

Собственник:

(подпись)

(расшифровка подписи)