

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

Российская Федерация, город Санкт-Петербург

_____ две тысячи двадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гелема», в лице генерального директора Туманова Геннадия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____, г. _____ (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем совместно «Собственники» и каждый по отдельности «Собственник», в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме № _____ по ул. _____, г. _____, обеспечение предоставления коммунальных услуг (до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом Управляющей компанией.

1.2. По настоящему Договору Управляющая компания осуществляет свою деятельность в отношении всех Собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

2.1.1. Собственник помещения – лицо, имеющее право собственности на соответствующее жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме;

2.1.2. Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;

2.1.3. Пользователи помещения – члены семей Собственников помещений и иные лица, не являющиеся нанимателями, но пользующиеся коммунальными услугами и услугами по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме;

2.1.4. Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании права собственности, договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, либо на иных законных основаниях;

2.1.5. Общее имущество многоквартирного дома – имущество, указанное в Техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, определённый кадастром 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 (перечень обслуживаемого Управляющей компанией общего имущества приведён в Приложении 1 к настоящему Договору);

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

2.1.6. Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

2.1.7. Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и определяется на основании документов, подтверждающих право собственности на помещение, а в случае отсутствия таких документов (для коммунальных квартир, квартир муниципального и государственного жилого фонда, в иных случаях) – на основании технического паспорта на помещение;

2.1.8. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех комнат в данной квартире;

2.1.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

2.1.10. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

2.1.11. Содержание жилого помещения – понятие, согласно ЖК РФ включающее в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также:

2.1.11.1. Содержание Общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг, направленных на соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома, обеспечение работоспособности, наладку, контроль состояния инженерных систем и оборудования, входящих в состав общего имущества, включающий в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусоросборных камер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка под многоквартирным домом, границы и размер которого определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности);

- сбор, вывоз и размещение ТБО (до момента начала предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами);

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- использование коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества.

2.1.11.2. Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт перил, ступеней, ограждений, поручней и других элементов лестничных маршей, стен, покрытий полов и других элементов лестничных клеток;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компании предыдущей управляющей организацией.

Состав работ по текущему ремонту в текущем календарном году определяется Планом текущего ремонта на соответствующий календарный год. План текущего ремонта составляется исходя из перечня необходимых для поддержания надлежащего технического состояния элементов многоквартирного дома работ, их сметной стоимости и общего объема денежных средств, запланированных к предъявлению к оплате Собственникам в составе платы за содержание жилых помещений, а также неизрасходованного в предыдущем календарном году остатка денежных средств, предусмотренных на работы по текущему ремонту. План текущего ремонта утверждается Управляющей компанией и председателем Совета многоквартирного дома от имени Собственников. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, План текущего ремонта от имени Собственников утверждается одним из членов Совета дома. Утверждение Плана текущего ремонта Управляющей компанией в одностороннем порядке допускается исключительно в случае отсутствия в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, в том числе избранных в установленном законом порядке председателя и членов Совета.

2.1.12. ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ).

2.1.13. ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ).

2.1.14. ПП РФ – Постановление Правительства Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами;

3.1.3. До момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, выступать в качестве исполнителя коммунальных услуг, предоставление которых предусмотрено техническими характеристиками многоквартирного дома.

3.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на конкретный календарный год определяются Планом текущего ремонта. План текущего ремонта на соответствующий календарный год составляется в соответствии с ПП РФ от 13.08.2006 № 491, ПП РФ от 03.04.2013 № 290, ПП РФ от 15.05.2013 № 416, Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, ВСН 58-88(р), исходя из перечня необходимых для поддержания надлежащего технического состояния элементов многоквартирного дома работ, их сметной стоимости и общего объема денежных средств, запланированных к предъявлению к оплате Собственникам в составе платы за содержание жилых помещений, а также неизрасходованного в предыдущем календарном году остатка денежных средств, предусмотренных на работы по текущему ремонту. При составлении Плана текущего ремонта учитываются результаты технических осмотров по подготовке общего имущества к зимнему и летнему сезонам (весенние и осенние осмотры), предложения Управляющей компании и Собственников (в том числе председателя Совета многоквартирного дома). План текущего ремонта на календарный год составляется не позднее 1 февраля соответствующего года. План текущего ремонта утверждается Управляющей компанией и председателем Совета многоквартирного дома от имени Собственников. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, План текущего ремонта от имени Собственников утверждается одним из членов Совета дома. Утверждение

Плана текущего ремонта Управляющей компанией в одностороннем порядке допускается исключительно в случае отсутствия в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, в том числе избранных в установленном законом порядке председателя и членов Совета. План текущего ремонта на календарный год утверждается не позднее 1 марта соответствующего года, корректировка Плана по результатам технических осмотров по подготовке общего имущества к зимнему и летнему сезонам (весенние и осенние осмотры), по иным основаниям допускается в любой момент при условии утверждения скорректированного Плана текущего ремонта в порядке, установленном настоящим положением (п.3.3) Договора.

3.4. Услуги и работы для собственника, *не предусмотренные* настоящим Договором, Планами текущего ремонта, утвержденными в соответствии с настоящим Договором, и ПП РФ от 13.08.2006 № 491, ПП РФ от 03.04.2013 № 290, ПП РФ от 15.05.2013 № 416, Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, ВСН 58-88(р), оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется отдельным договором с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.5. При возникновении необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших *по вине какого-либо Собственника, Пользователя или Нанимателя*, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно разд.5 настоящего Договора, указанные работы проводятся *за счет дополнительных средств соответствующего Собственника или Нанимателя* (в случае установления вины Пользователя – за счет средств того Собственника или Нанимателя, в помещении которого указанный Пользователь пользуется услугами).

3.6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора (далее – «специализированные организации») в соответствии с действующим законодательством

3.8. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3., и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2., Управляющая компания представляет интересы Собственника помещения, выступает от Собственника помещения, действует в его интересах и за его счет.

3.9. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом 6. «Платежи собственника помещений» настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

4.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

4.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.4. осуществлять хранение, сбор и обновление информации о собственниках помещений МКД, в соответствии с ч.3.1 ст.45 ЖК РФ вести Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.5. в соответствии с подпунктом «б» пункта 4 Правил по осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. ПП РФ от 15.05.2013 № 416, сбор, хранение и обновление информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров;

4.1.6. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.1.7. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников помещений, выдачу выписок из лицевых счетов;

4.1.8. организовать начисление Собственникам помещений платы за жилое помещение и иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.9. в случае принятия общим собранием Собственников Решения о выплате вознаграждения председателю и/или членам Совета многоквартирного дома в соответствии с частью 8.1 статьи 161.1 ЖК РФ организовать взимание с Собственников помещений денежных средств для выплаты вознаграждения председателю и членам Совета многоквартирного дома в размере, установленном Решением общего собрания Собственников, путем включения в платежный документ дополнительного платежа в размере, определенном соответствующим решением общего собрания Собственников, а также организовать перечисление денежных средств в срок до 15 числа месяца, следующего за истекшим, лицам, избранным Общим собранием собственников в качестве председателя и/или членов Совета многоквартирного дома, по банковским реквизитам, письменно направленным указанными лицами в Управляющую компанию, в объеме, фактически оплаченном Собственниками на последнее число истекшего месяца. В указанном случае Управляющая компания не вступает с председателем и/или членами Совета многоквартирного дома в трудовые отношения, не заключает с указанными лицами ни трудовых договоров, ни договоров подряда, ни иных договоров, а действует на основании настоящего Договора управления, в соответствии с Решениями общего собрания собственников помещений;

4.1.10. организовать начисление Собственникам помещений платы за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, а также сбор указанных платежей, до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.11. при начислении платы за коммунальные услуги обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника помещения и совместно с ним проживающих лиц, до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.12. осуществлять расчет стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, предъявляемой к оплате Собственникам помещений в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.13. Осуществлять проверку показаний индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета, в случаях:

4.1.13.1. требования Собственника о проведении такой проверки;

4.1.13.2. по инициативе Управляющей компании при наличии оснований считать переданные в течение одного или нескольких расчетных периодов показания некорректными;

4.1.14. ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

4.1.15. принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их:

4.1.15.1. при расчете размера платы за коммунальные услуги, до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.15.2. для передачи в соответствующую ресурсоснабжающую организацию после вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.15.3. при расчете стоимости коммунальных ресурсов, потребленных при использовании и содержании общего имущества, за тот расчетный период, за который были сняты показания;

4.1.15.4. при проведении проверок состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

4.1.16. вести учет денежных средств, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора;

4.1.17. составлять Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по мере выполнения соответствующих работ и предоставлять их для подписи от имени Собственников председателю Совета многоквартирного дома. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, Акты выполненных работ предоставляются для подписи любому члену Совета многоквартирного дома. В случае отсутствия в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, в том числе избранных в установленном законом порядке председателя и членов Совета, Акты выполненных работ предоставляются для подписи любому собственнику помещения в многоквартирном доме. Отсутствие Актов выполненных работ, подписанных со стороны Собственников, является основанием для признания невыполнения заявленных работ. Работами по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, выполненными Управляющей компанией, признаются только те работы, о выполнении которых составлены Акты, подписанные Управляющей компанией и представителем Собственников в соответствии с настоящим положением (п.4.1.17) Договора;

4.1.18. не реже, чем 1 (один) раз в год, представлять Собственникам отчет о работах по содержанию общего имущества, выполненных Управляющей компанией за отчетный период, о запланированных и фактических доходах, полученных Управляющей компанией от Собственников и Нанимателей в качестве оплаты содержания жилого помещения за отчетный период, о размере задолженности Собственников и Нанимателей за отчетный и предыдущие периоды, и расходах на содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом, понесенных за отчетный период. Отчетным периодом для ежегодного отчета является календарный год, отчетные периоды для дополнительных отчетов могут устанавливаться Управляющей компанией самостоятельно или по согласованию с Собственниками;

4.1.19. на основании решения общего собрания Собственников осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, заключать необходимые договоры;

4.1.20. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.21. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора, и по вопросам, отнесенных действующим законодательством к компетенции Управляющей компании;

4.1.22. осуществлять рассмотрение обращений Собственников и Нанимателей и направлять ответы в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством;

4.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 3.1.2. настоящего договора, в установленных настоящим Договором объемах, а именно:

4.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

4.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.2.5. составление Плана текущего ремонта, с учетом результатов технических осмотров, обходов, обследований, предложений Собственников, участие в утверждении Плана текущего ремонта, корректировка и утверждение скорректированного Плана, в порядке, определенном пунктами 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора, исполнение Плана текущего ремонта, организация утвержденных в Плане

работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома.

4.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями и организациями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Правила содержания общего имущества», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Правила пользования жилыми помещениями», ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых домов», ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

4.4. До момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Собственников помещений заключить договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение.

4.5. составлять и представлять председателю и/или членам Совета многоквартирного дома проекты Планов текущего ремонта (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение) в порядке, определенном пунктами 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора.

4.6. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Принимать меры для выявления и предотвращения несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам, фактов неучтенного потребления коммунальных ресурсов, в том числе: фальсификаций показаний приборов учета коммунальных услуг, потребление коммунальных услуг незарегистрированными жильцами; принимать меры для привлечения к ответственности лиц, виновных в несанкционированных подключениях и неучтенном потреблении коммунальных ресурсов, для компенсации убытков, причиненных указанными лицами Собственникам и Управляющей компании.

4.8. Информировать Собственников о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

4.9. На основании решения общего собрания Собственников помещений, в рамках действующего законодательства:

- передавать объекты общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Доходы от передачи в пользование (в аренду) указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

- решать иные вопросы.

Управляющая компания вправе:

4.10. Заключать в интересах Собственников помещений необходимые договоры.

4.11. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.12. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.13. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и установленном Решением общего собрания собственников объема финансирования указанных работ, вносить предложения по корректировке Плана текущего ремонта в порядке, установленном пунктами 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора.

4.14. Требовать от Собственника предоставить Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных в помещении Собственника;

4.15. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги может приниматься только до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ), иные платежи в соответствии с действующим законодательством, настоящим Договором, решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.16. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 и п. 3.1.2. в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, и предписаний контролирующих органов, с учетом положений пунктов 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора.

4.17. При необходимости немедленного устранения аварийных ситуаций производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений, предусмотренных для финансирования работ, предусмотренных Планом текущего ремонта, при этом не позднее одного календарного месяца после устранения аварийной ситуации План текущего ремонта должен быть скорректирован в порядке, установленном пунктами 2.1.11.2, 3.3, 4.13 настоящего Договора. В иных случаях изменение целевого назначения платежей Собственников по инициативе Управляющей компании допустимо только в порядке, предусмотренном пунктами 4.13, 4.16 настоящего Договора.

4.18. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании.

4.19. Предупреждать Собственников помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.20. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

4.21. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.22. Для ликвидации аварий требовать от Собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.23. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

4.24. Сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты Общего имущества многоквартирного дома, в порядке и по тарифам, установленным Решениями общего собрания Собственников. Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и Решениями Общих собраний собственников.

4.25. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.

4.26. Безвозмездно использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для организации и выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

4.27. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.28. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению многоквартирным домом

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

5.1. Своевременно оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

5.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

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

5.3.7. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

5.3.8. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

5.3.9. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00 в рабочие дни и с 22.00 до 11.00 в выходные дни;

5.3.10. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

5.3.11. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

5.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенные решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенными действующим законодательством.

5.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

5.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций – для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

5.7.2. работникам специализированных организаций – для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

5.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

5.9. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

5.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

5.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных услуг ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца.

5.12. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным.

5.13. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по тел.

о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

5.14. Принимать личное участие или обеспечивать присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

5.16. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома в установленном законодательством порядке.

5.17. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.18. До вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги в установленных действующим жилищным законодательством РФ случаях, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в том числе:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг – в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

- вследствие временного отсутствия (но не менее месяца) Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

5.19. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

5.20. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Собственник помещения не вправе:

5.21. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке, а переустройство, перепланировку и переоборудование Общего имущества многоквартирного дома.

5.22. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

5.23. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.24. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.25. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

5.26. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

5.27. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.28. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

5.29. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

6. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей компании, либо на расчетный счет или в кассу платежного агента Управляющей компании (в том числе – Расчетные кассовые центры и иные организации, с которыми Управляющая компания заключила соответствующие договоры) денежные средства в размере начисленных:

6.1.1. платы за содержание жилого помещения,

6.1.2. платы за коммунальные услуги (до вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ),

6.1.3. иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

6.2.1. за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение – исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии индивидуальных приборов учета), других данных.

При отсутствии индивидуальных приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

6.2.2. за коммунальные ресурсы, используемые и потребляемые при содержании общего имущества (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение) – исходя из нормативов потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов;

6.2.3. за услуги по содержанию жилого помещения, текущему обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – в размере, утвержденном соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

6.3. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 4.27 настоящего Договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

6.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту УК.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

6.5 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 8 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

6.5.1. иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в установленном законодательством РФ порядке и размере от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки.

6.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки и составления Акта вправе доначислить плату за период фактического проживания незарегистрированных граждан на основании Акта, а также вправе в судебном порядке взыскать с такого Собственника иные убытки, вызванные проживанием незарегистрированных лиц в помещении Собственника.

7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- участвовать в осуществлении контроля всех видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Собственник имеет право:

- осуществлять проверку наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.
- участвовать в комиссиях по проверке санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

7.3. Председатель Совета многоквартирного дома или иные лица, которым в соответствии с пунктом 4.1.17 настоящего Договора Управляющей компанией предоставляется для подписания Акт выполненных работ, перед подписанием указанного Акта проверяют качество выполненных работ, указанных в представленном Акте. При отсутствии замечаний к качеству работ председатель Совета многоквартирного дома подписывает Акт выполненных работ в соответствии с п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, Акт от имени Собственников подписывается в порядке, предусмотренном пунктом 4.1.17 настоящего Договора.

7.4. Собственник имеет право требовать от Управляющей компании представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.18 настоящего Договора.

7.5. Собственник имеет право требовать от Управляющей компании предоставления информации, обязанность по предоставлению которой возложена на Управляющую компанию действующими на территории деятельности Управляющей компании нормативными правовыми актами различных уровней.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.

8.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

8.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла необходимые меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

8.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, Управляющей компанией, с одной стороны, и таким количеством Собственников, которые обладают более 50% голосов от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме, с другой стороны.

9.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

9.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.), условия договора являются обязательными для всех Собственников и нанимателей помещений.

10.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в общих собраниях собственников помещений.

10.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий). В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка.

10.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

10.6. В установленный действующим законодательством срок со дня прекращения настоящего Договора Управляющая компания обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.7. При вступлении в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, в отношении коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам ресурсоснабжающими организациями (в том числе – в отношении предоставления соответствующих коммунальных услуг, расчета их стоимости) утрачивают силу пункты 4.1.10, 4.1.11, 4.4, 5.18, 6.1.2, 6.2.1 настоящего Договора.

10.8. Настоящий Договор составляется в 2-х экземплярах, нумеруется, прошивается и подписывается Управляющей компанией. Один экземпляр Договора, подписанный со стороны Управляющей компании, и каждая страница которого заверяется подписью лица, подписавшего Договор от имени Управляющей компании, и печатью Управляющей компании, хранится у председателя Совета многоквартирного дома, а в случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, у Собственника, уполномоченного решением Общего собрания собственников на хранение Договора. Второй экземпляр Договора хранится у Управляющей компании. Неотъемлемой

частью второго экземпляра Договора является Реестр Собственников, подписавших Договор (далее – Реестр), указанный Реестр изготавливается в единственном экземпляре и хранится у Управляющей компании вместе со вторым экземпляром Договора, подписанным со стороны Управляющей компании. Каждый из подписывающих Договор Собственников вписывает в Реестр свои фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес помещения в собственности, сведения о документах, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме, площадь помещения, количество голосов от общего количества голосов Собственников в доме (в процентах), указывает дату подписания Договора, проставляет собственноручную подпись. Подпись Собственника заверяется подписью лица, уполномоченного выступать от имени Управляющей компании в силу закона, иного правового акта или учредительного документа Управляющей компании. Договор считается заключенным, когда он подписан с одной стороны Управляющей компанией, с другой стороны – таким количеством Собственников, которые обладают более 50% голосов от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме. Датой заключения Договора является либо дата проставления в Реестре подписи того Собственника, количество голосов которого совместно с голосами Собственников, ранее подписавших Договор, превышает 50% от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме, а количество голосов Собственников, подписавших Договор до подписания Договора данным Собственником, не превышало 50% от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме, либо дата подписания Договора со стороны Управляющей компании, в зависимости от того, какое из событий наступило позднее. Если на момент заключения Договора первый экземпляр Договора уже передан лицу, у которого в соответствии с настоящим положением Договора хранится первый экземпляр Договора, подписанного Управляющей компанией, то Управляющая компания не позднее трех рабочих дней с момента заключения Договора направляет такому лицу уведомление о заключении Договора с приложением к нему заверенной Управляющей компанией копии Реестра. Если первый экземпляр Договора ранее не передан указанному лицу, то этот экземпляр направляется этому лицу вместе с уведомлением о заключении Договора и заверенной копией Реестра.

10.9. Первый экземпляр настоящего Договора хранится у представителя Собственников, определенного в соответствии с пунктом 10.8 настоящего Договора. Второй экземпляр Договора с Реестром Собственников, подписавших Договор, являющимся неотъемлемой частью Договора, хранится у Управляющей компании. Каждое из лиц, ответственных за хранение своего экземпляра Договора, обязаны незамедлительно предоставить хранимый экземпляр Договора любому Собственнику по его требованию, заявленному лично (на личном приеме Управляющей компании или при личном визите к лицу, уполномоченному хранить первый экземпляр Договора, по месту хранения этого экземпляра), для ознакомления, а также копирования с использованием фото-, видеоаппаратуры, иных технических средств Собственника, при условии отсутствия возможности повреждения Договора указанными техническими средствами Собственника. Ознакомление и копирование осуществляется для первого экземпляра Договора – в помещении, предоставленном лицом, уполномоченным хранить первый экземпляр Договора, в присутствии этого лица, для второго экземпляра Договора – в помещении, предоставленном Управляющей компанией, в присутствии представителя Управляющей компании.

10.10. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома»

Приложение № 3 «Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг»

Приложение № 4 «Предельные сроки устранения неисправностей»

Приложение № 5 «Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий»

Приложение № 6 «Периодичность основных работ по уборке придомовой территории»

Приложение № 7 «Периодичность работ по уборке лестничных клеток»

Приложение № 8 «Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов».

11. СВЕДЕНИЯ О НЕОБХОДИМЫХ АДРЕСАХ И ТЕЛЕФОНАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Руководители и структурные подразделения Исполнителя	Фамилия, имя, отчество	Местонахождения	Часы приема	Телефон
Генеральный директор	Туманов Геннадий Николаевич	ул. Софийская, д. 44, пом. 16н		269-80-43

Исполнительный директор	Кутузов Анатолий Юрьевич	ул. Софийская, д. 44, пом. 16н	пн. 16-18 чтв.10-12	
Главный инженер	Зверев Сергей Иванович	ул. Софийская, д. 44, пом. 16н	пн. 16-18 чтв.10-12	269-80-43
Аварийная служба		ул. Софийская, д. 44, пом. 16н	круглосуточно	269-01-02

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Гелема»

ООО «Управляющая компания «Гелема»
ИНН 7816125303 КПП 781601001
ОГРН 1027808003464
г. Санкт-Петербург
Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк» г. Санкт-Петербург
р/сч 40702810455100143281
к/сч. № 30101810500000000653 БИК 044030653
ОКОНХ 90110, ОКПО 47983926 ОКТМО 40903000
Эл. почта: gelema.buh@yandex.ru

Юр. адрес: 192236, СПб, ул. Софийская, д. 44, литера А,
пом. 16Н

факт. адрес: 192236, СПб, ул. Софийская, д. 44
т/факс: (812) 269-80-43; 490-88-45(46)

Генеральный директор

_____ Г.Н. Туманов

Собственник (представитель):

В соответствии с реестром собственников, подписавших договор

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: Санкт-Петербург, _____

Год постройки _____

Фундамент (тип и материал) _____

Несущие стены (материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт. материал) _____

Несущие колонны (наличие, шт.) _____

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) _____

Двери в помещениях общего пользования (шт.) _____

Иные конструкции _____

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) _____,

лифт грузовой(кол-во) _____, иное оборудование _____

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) _____

Техническое подполье (площадь) _____

Колясочные (шт. площадь) _____

Чердак (площадь) _____

Технический чердак(площадь) _____

Лестницы, лестничные площадки (площадь) _____

Коридоры (площадь) _____

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) _____

Контейнерная площадка (площадь) _____

Элементы благоустройства _____

Детская, спортивная площадка _____

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):

Трансформаторная подстанция, иные объекты _____

**Перечень услуг и работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Управление Многоквартирным домом.

2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

2.1.1. Технические осмотры.

2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями.

2.1.3. Услуги аварийного обслуживания.

2.1.4. Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

2.1.5. Услуги по заявочному ремонту.

2.1.6. Услуги по дератизации.

2.1.7. Услуги по мойке фасадов

2.1.8. Прочие услуги по содержанию общего имущества дома в многоквартирном доме.

2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега

2.2.1. Очистка кровли от наледи

2.2.2. Уборка и вывоз снега

2.3. Уборка лестничных клеток

2.4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО).

3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка.

5. Очистка мусоропровода*

6. Содержание и ремонт внутридомовых систем газоснабжения:**

6.1. Работы по аварийному обслуживанию;

6.2. Работы по техническому обслуживанию и ремонту.

7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов, в т.ч. по видам ресурсов:

- электрическая энергия;

- тепловая энергия и горячее водоснабжение;

- холодное водоснабжение;

8. Содержание и ремонт лифтов***

- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;

- ежегодное техническое диагностирование лифтов.

9. Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты ****

* в домах оборудованных мусоропроводом

** в домах оборудованных системой газоснабжения

*** в домах оборудованных лифтом

**** в домах оборудованных АППЗ

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменён в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

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

Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг

Вид коммунальных услуг	Требования к качеству	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
Холодное водоснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года. 2. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора в многоквартирных домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см.)	1. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа. 2. Отклонения давления не допускается.
Горячее водоснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.	1. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца; 4 часа одновременно, а при авариях на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ.
Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
Электроснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	1. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 24 часа
Газоснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года. 2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям.	1. Допустимая продолжительность перерыва не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца. 2. Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается.
Отопление	1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. 2. Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 градусов (в угловых комнатах - +20 градусов).	1. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 градусов.

Приложение №4
к договору управления
от «___» _____ 20__ г.

Предельные сроки устранения неисправностей

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
-------	---	------------------------------------

1.	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2.	Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
3.	Утрата связи отдельных элементов наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
4.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
5.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
6.	Нарушение связи наружной облицовки на фасадах	Немедленное принятие мер безопасности
7.	Неисправности аварийного порядка общедомового трубопровода и его сопряжений	Немедленно
8.	Неисправность лифта *	Не более суток

* в домах оборудованных лифтом

Приложение №5
к договору управления
от «___» _____ 20__ г.

Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п/п	Конструктивные элементы, оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Вентиляционные каналы и шахты	2
2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования	2
3.	Центральное отопление мест общего пользования	2
4.	Общедомовые электрические сети и этажные щитки	2
5.	Электрические сети в подвалах, подпольях и на чердаке	2
6.	Вводные и этажные шкафы	2
7.	Осмотр светильников мест общего пользования с заменой сгоревших ламп.	По мере необходимости
8.	Основные строительные конструкции здания	2
9.	Техническое обслуживание системы АППЗ*	2

* в домах оборудованных системой АППЗ

Приложение №6
к договору управления
от «___» _____ 20__ г.

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Подметание снега	47 раз в сезон
2.	Пескопосыпка	25 раз в сезон
3.	Сдвигание снега	12 раз в сезон
4.	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5.	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6.	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8.	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9.	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

Приложение №7
к договору управления
от «___» _____ 20__ г.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работы	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	Не реже 2 раз в месяц
4.	Мытье окон	1 раз в год
5.	Уборка площадки перед входом в подъезд и приемка	1 раз в неделю
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год

7.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	Не реже 4 раз в год
----	---	---------------------

Приложение №8
к договору управления
от « ___ » _____ 20__ г.

Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	По графику
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в 2 недели
5	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
6	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников	1 раз в месяц
7	Устранение засора	По мере необходимости

- в домах оборудованных мусоропроводом

