

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным жилым домом

г. Санкт-Петербург

«24» 04 2018 года

- 1) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)
- документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)
2. Екатерина Юрьевна 13.05.1988 г.р. Выдано Чкаловский РУБ
что подтверждается: _____
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи, Акт приема-передачи)
- 2) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)
- документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)
- что подтверждается: _____
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи, Акт приема-передачи)
- 3) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)
- документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)
- что подтверждается: _____

именуемый (ые, ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «PCY Приморского района», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Семеновой Евгении Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор возмездного оказания услуг по управлению многоквартирным жилым домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. **Управляющий** на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 от «10» апреля 2018г.) обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, находящемся по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская дом 20, корпус 3, литер

далее – Жилой дом, по поручению Заказчика организовать предоставление коммунальных услуг, действуя от своего имени, но за счет Заказчика (п. 1 ст. 1005 ГК РФ), для чего обязуется заключить договоры с энергоснабжающими организациями, а Заказчик обязуется возмещать расходы Управляющего, понесенные по договорам с энергоснабжающими организациями в интересах Заказчика (ст. 1001 ГК РФ), вознаграждение Управляющего за организацию предоставления коммунальных услуг учтено в составе вознаграждения за оказание услуг по управлению (ст. 1006 ГК РФ) и осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации Жилого дома деятельность.

1.2. Заказчик владеет (пользуется) следующим помещением: квартира № _____.

2. Состав общего имущества Жилого дома

2.1. В состав общего имущества Жилого дома входят:

2.1.1. помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи);

2.1.2. иные помещения в Жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Жилом доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

2.1.3. крыши;

2.1.4. ограждающие несущие конструкции Жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.1.5. ограждающие ненесущие конструкции Жилого дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.1.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.1.7. земельный участок, на котором расположен Жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.1.8. внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.9. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.10. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Жилого дома, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.11. иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Жилого дома.

2.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Жилого дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Жилой дом. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

2.3. В случае если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество имеются сведения о праве частной или долевой собственности на помещение в Жилом доме, такое не может быть признано общим имуществом Жилого дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Для выполнения поручения **Заказчика** по управлению Жилым домом **Управляющий** обязуется:

3.1.1. приступить к выполнению Договора не позднее даты его подписания;

3.1.2. осуществлять управление Жилым домом, содержание и ремонт общего имущества;

3.1.3. содержать общее имущество Жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности Жилого дома;

б) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

в) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

г) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Жилом доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными нормативно-правовыми актами;

3.1.4. оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома:

а) производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) осуществлять освещение помещений общего пользования (в том числе, своевременно производить ремонт и замену неисправных сетей, переключателей, ламп);

в) обеспечивать установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в помещениях общего пользования;

г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами Российской Федерации и Ленинградской области, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором;

д) производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, не допускать складирования на земельном участке и в помещениях, входящих в состав общего имущества Жилого дома.

е) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) производить своевременный ремонт и замену дверей и окон, расположенных внутри помещений общего пользования;

к) производить утепление оконных и балконных проемов, замену разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях общего пользования;

3.1.5. производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, немедленно известить **Заказчика** и иных собственников помещений в Жилом доме;

3.1.6. оформлять (вести) техническую документацию на Жилой дом, включая:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Жилом доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

3.1.7. соблюдать правила, предусмотренные в инструкции по эксплуатации Жилого дома;

3.1.8. до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, выставлять **Заказчику** квитанции (счета) на оплату коммунальных ресурсов и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, с расшифровкой по всем видам оказанных услуг.

3.1.9. обеспечить надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы, принимающей сообщения об авариях сетей в Жилом доме, жалобы и предложения в отношении качества и содержания общего имущества Жилого дома и другие обращения, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу Жилого дома и третьих лиц;

3.1.10. обеспечить энергоснабжение Жилого дома горячей и холодной водой, газом, водоотведением, электрической и тепловой энергией, телефонной связью, радиовещанием, интернет-связью путем заключения соответствующих договоров на поставку коммунальных ресурсов с энергосбытовыми и иными компаниями, контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов и услуг по содержанию сетей и энергоустановок, производить своевременную оплату коммунальных ресурсов и оказанных услуг надлежащего качества;

3.1.11. осуществлять раскрытие информации о своей хозяйственной и финансовой деятельности в порядке, предусмотренном действующими нормативно-правовыми актами, на интернет-сайте;

3.1.12. информировать **Заказчика** об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях - поставщиках коммунальных услуг путем размещения данных сведений на информационных стендах;

3.1.13. не позднее, чем за сутки уведомить **Заказчика** путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах о плановом ремонте мест общего пользования, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Жилого дома;

3.1.14. информировать **Заказчика** и других собственников помещений в Жилой доме о правилах содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах, о правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, о тарифах, устанавливаемых уполномоченным органом исполнительной власти в данной области, и предоставлять другую информацию, относящуюся к деятельности **Управляющего**, путем размещения на интернет-сайте;

3.1.15. соблюдать требования жилищного законодательства, нормативно-правовых актов в области содержания общего имущества Жилого дома, предоставления коммунальных услуг и других;

3.1.16. в срок до 30 апреля каждого года предоставлять **Заказчику** и иным собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения на интернет-сайте;

3.1.17. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, для целей управления и эксплуатации Жилого дома.

3.2. Для исполнения поручения **Заказчика** по управлению Жилым домом **Управляющий** имеет право:

3.2.1. **взимать с Заказчика** плату за коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, в том числе в судебном порядке;

3.2.2. производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях **Заказчика**, с его согласия, а в аварийных ситуациях – без такового;

3.2.3. производить определение размера платы за поставленные **Заказчику** коммунальные услуги расчетным путем (по среднему в течение 3-х месяцев) в случае непредставления (несвоевременного предоставления) последним данных о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета в помещениях **Заказчика**, с последующим перерасчет по факту предоставления показаний.

3.2.4. проводить проверку показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в помещениях **Заказчика**. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных **Заказчиком**, **Управляющий** вправе произвести перерасчет размера платы за предоставленные услуги на основании фактических показаний указанных приборов учета;

3.2.5. проводить проверку сроков годности или сроков службы индивидуальных (квартирных) приборов учета (сроков поверки), а также сохранности пломб;

3.2.6. в случае обнаружения несанкционированного подключения **Заказчика** к инженерным сетям Жилого дома **Управляющий** вправе произвести перерасчет платы за соответствующую коммунальную услугу за последние шесть месяцев по правилам, применяемым для помещений, не оборудованных приборами учета, а также потребовать от лица, осуществившего самовольное подключение, возмещения причиненных убытков, в том числе оплаты штрафов, наложенных энергосбытовыми компаниями;

3.2.7. производить ограничение и (или) приостановление предоставления **Заказчику** коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством;

3.2.8. рекомендовать созыв общего собрания собственников помещений Жилого дома для решения вопросов, отнесенных к его исключительной компетенции, в том числе по распоряжению общим имуществом, о капитальном ремонте общего имущества, вносить вопросы в повестку дня общего собрания собственников помещения, рекомендовать варианты решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в Жилом доме;

3.2.9. заключать договоры со специализированными организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, поставке коммунальных ресурсов, при этом **Управляющий** обязан контролировать качество оказываемых такими организациями услуг и поставляемых ресурсов, производить своевременную оплату надлежащим образом оказанных услуг и поставленных ресурсов;

3.2.10. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Для выполнения условий настоящего Договора **Заказчик** обязуется:

3.3.1. нести расходы на содержание общего имущества Жилого дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

3.3.2. оплачивать коммунальные услуги, поставленные в помещения **Заказчика**, в объеме показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных нормативов и (или) определяемом расчетным путем в установленных законодательством и настоящим Договором случаях;

3.3.3. обеспечивать работникам **Управляющего** и должностным лицам контролирующих организаций доступ в помещения **Заказчика** для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем, инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий в заранее согласованные с **Заказчиком** дату и время, а в аварийной ситуации – немедленно по первому требованию;

3.3.4. обеспечивать работникам **Управляющего** доступ в заранее согласованные с **Заказчиком** дату и время в помещения **Заказчика** для снятия контрольных показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета с целью проверки достоверности предоставленных **Заказчиком** данных;

3.3.5. незамедлительно сообщать **Управляющему** об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью или безопасности граждан;

3.3.6. предоставлять **Управляющему** не позднее 25-го числа отчетного месяца данные о показаниях квартирных (индивидуальных) приборов учета, установленных в помещениях **Заказчика**;

3.3.7. не осуществлять переустройство помещений, переоборудование внутренних инженерных сетей, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности пломб приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей или демонтажом, без согласования с **Управляющим**;

3.3.8. не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающей технические возможности инженерных сетей помещения **Заказчика**, в том числе дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бойлеры, водогреи, теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, без согласования с **Управляющим**;

3.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при эксплуатации (проживании) в помещениях Жилого дома, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.3.10. осуществлять своевременную поверку, калибровку, замену индивидуальных (квартирных) приборов учета. При несоблюдении **Заказчиком** данной обязанности **Управляющий** вправе произвести расчет поставленных в помещения **Заказчика** коммунальных услуг расчетным путем;

3.3.11. до начала производства работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений **Заказчика** предоставить **Управляющему** копию проекта, разработанного и утвержденного специализированными организациями и Межведомственной комиссией Администрации соответствующего района города Санкт-Петербурга, а также все необходимые на такие виды работ разрешения. Данные работы **Заказчик** вправе осуществлять в рабочие дни с 9.00 до 19.00, при этом, работы связанные с повышенным шумом - с 10.00 до 18.00 с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00. В субботние, воскресные и праздничные дни производство шумовых работ не допускается. **Заказчик** обязуется обеспечить соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности при производстве работ;

3.3.12. не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество Жилого дома без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и согласования с **Управляющим**, в случае нарушения условий настоящего пункта Договора негативные последствия относятся на **Заказчика**, в том числе обязанность по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещения убытков и другие;

3.3.13. соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в жилых помещениях дома в ночное время с 23.00 до 7.00;

3.3.14. обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всех лиц, проживающих в жилых помещениях либо пользующихся нежилыми помещениями, принадлежащими **Заказчику**. **Заказчик** отвечает перед **Управляющим** за действия указанных лиц как за свои собственные;

3.3.15. соблюдать правила пользования земельным участком, входящим в состав общего имущества Жилого дома, не парковать автотранспортные средства в непредназначенных для этого местах, на газонах, детской площадке, на проездах и перед парадными входами Жилого дома;

3.3.16. не устанавливать на фасаде и крыше Жилого дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема строительных материалов, уборки мусора или в иных целях;

3.3.17. не складировать бытовой и строительный мусор в непредназначенных для этого местах, в том числе на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на земельном участке, входящем в состав общего имущества Жилого дома;

3.3.18. производить установку на фасаде и крыше Жилого дома систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи, рекламных конструкций и других систем и приспособлений, только при соблюдении правил и норм действующего законодательства при условии обязательного письменного согласования с **Управляющим** и Комитетом по градостроительству и архитектуре. При несоблюдении условий настоящего пункта возможные негативные последствия относятся на **Заказчика**, в том числе по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

3.3.19. не курить и не употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества на лестничных площадках Жилого дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования Жилого дома, либо помещениях, являющихся общим имуществом Жилого дома;

3.3.20. не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты, что может привести к срабатыванию системы пожаротушения;

3.3.21. не допускать сбрасывание в системы водоотведения Жилого дома твердых бытовых отходов, химически активных веществ, а также не сливать жидкие пищевые отходы, сбрасывать крупногабаритные, бьющиеся или тяжелые предметы в мусоропровод;

3.3.22. соблюдать и обеспечивать соблюдение иными лицами, пользующимися или проживающими в помещениях **Заказчика**, порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного имущества Жилого дома и обеспечения безопасности граждан;

3.3.23. обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 лет с момента их совершения;

3.3.24. не выгуливать домашних животных в непредназначенных для этого местах, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, детской площадке. Выводить (проводить) собак от дверей помещений **Заказчика** и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников;

3.3.25. при передаче права собственности на принадлежащие **Заказчику** помещения уведомить нового собственника об обязанностях по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно предупредить **Управляющего** о смене собственника помещений и произвести расчет за оказанные **Управляющим** услуги по настоящему Договору;

3.3.26. нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок расчетов по Договору

4.1. **Заказчик** вносит на расчетный счет **Управляющего** плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных **Управляющим** не позднее 10-го числа месяца.

4.2. Оплата услуг **Управляющего** по содержанию общего имущества в Жилом доме и предоставленных коммунальных услуг производится по ценам (тарифам), указанным в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

4.3. Работы (услуги) по проведению ремонта в помещениях Заказчика, а также иные услуги Управляющего, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей помещений Заказчика (не являющихся общим имуществом Жилого дома), не являются предметом настоящего Договора и оплачиваются в соответствии с заключенными сторонами договорами.

4.4. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены услуг Управляющего согласно квитанции (счета) Управляющий вправе начислить Заказчику штрафную неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа. Управляющий вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящим пунктом. Уплата штрафных санкций не освобождает Заказчика от исполнения обязанности по оплате оказанных по настоящему договору услуг.

4.5. Расчет стоимости работ (услуг) за месяц – **Приложение № 1** подлежит изменению в случае:
4.5.1. Изменения нормативно-правовых актов Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, регулирующих размер платы за содержание общего имущества в многоквартирных домах;

В случаях, указанных в пункте 4.5. настоящего Договора, расчет стоимости работ (услуг) за месяц – **Приложение № 1** изменяется в бесспорном и одностороннем порядке.

Об изменении расчета стоимости работ (услуг) Заказчику направляется уведомление, либо размещением информационного сообщения на информационных стендах.

4.6. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги (работы), предоставляемые Управляющим.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга, поставщиками коммунальных услуг.

4.8. В случае складирования строительного, крупногабаритного и иного бытового мусора в местах общего пользования, в том числе в местах придомовой территории, вынос, погрузка, вывоз мусора и уборка мест общего пользования, производится за дополнительную плату, в зависимости от расходов понесенных Управляющим.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением, Управляющим своих обязательств

5.1. Контроль за выполнением, Управляющим условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом и Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществляется Советом Жилого дома, избранный на общем собрании собственников помещений Жилого дома.

5.2. В случае предоставления Управляющим услуг ненадлежащего качества (в том числе коммунальных) председатель совета Жилого дома вправе направить Управляющему письменное сообщение с указанием наименования услуги, даты ее предоставления, организации-исполнителя и претензий к ее качеству с приложением подтверждающих документов.

5.3. Управляющий незамедлительно устраняет указанные в претензии обстоятельства, послужившие причиной обращения, и производит перерасчет платы за данные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае, если претензия председателя совета Жилого дома не обоснована, Управляющий обязан вручить ему письменный мотивированный ответ в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения сообщения.

5.4. В случае виновного (необоснованного) уклонения Управляющего от устранения претензий к оказанным Управляющим услугам, председатель совета Жилого дома вправе на основании судебного акта, установившего данные обстоятельства и вступившего в законную силу, требовать созыва общего собрания собственников помещений по вопросу об отказе от настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Управляющим своих обязанностей по Договору.

5.5. В целях контроля за исполнением Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, последний ежегодно предоставляет отчет в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

6. Срок действия настоящего Договора

6.1. Договор заключен на срок 2 (два) года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявлением стороны о прекращении Договора в настоящем случае признается решение общего собрания собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления.

7. Изменение или расторжение настоящего Договора

7.1. Настоящий договор подлежит прекращению или изменению в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления Жилым домом. При этом Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющий в течение 30 дней с даты принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления или об отказе от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий обязан передать техническую документацию на Жилой дом и иные связанные с управлением таким домом документы, а также сам дом (включая инженерные сети) по Акту приема-передачи здания (сооружения) указанной в решении организации (управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому

кооперативу), либо выбранному общим собранием собственнику. При этом Управляющий продолжает выполнение своих обязательств по настоящему Договору (в том числе взимание платежей за оказанные услуги) до момента передачи Жилого дома указанному в настоящем пункте лицу.

8. Заключительные и переходные положения

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение срока, указанного в разделе 6 настоящего Договора, а в отношении обязательств, возникших до его прекращения (расторжения), в том числе по взаиморасчетам, – до полного исполнения этих обязательств.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.4. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, подлежат разрешению в претензионном порядке в тридцатидневный срок с момента получения претензии. В случае невозможности разрешения спора в претензионном порядке, таковой передается на рассмотрение в суд.

8.5. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, действует законодательство Российской Федерации.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Тарифы на услуги Управляющего по содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальные услуги (**Приложение № 1**) на 2 л.;
2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (**Приложение № 2**) на 1 л.;
3. Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования (**Приложение № 3**) на 2 л.;
4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (**Приложение № 4**) на 1 л.;
4. Информация об Управляющей организации (**Приложение № 5**) на 1 л.

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Заказчик

ФИО: _____

Адрес (прописки): _____

Тел.: _____

ФИО: _____

Адрес (прописки): _____

Тел.: _____

Управляющий

ООО «УК «РСУ Приморского района»

Юридический и фактический адрес:

197183, г. Санкт-Петербург, ул. Полевая
Сабириновская д.3

Тел. бух.: 431-55-96;

Тел./факс: 340-55-95

ИНН/ КПП 7814436504/ 781401001

ОКПО 60989253 ОГРН 1097847115607

р/с 40702810155070000534 в Северо-Западном
банке ОАО Сбербанка России

к/с 3010181050000000653 БИК 044030653

Генеральный директор

ООО «УК «РСУ Приморского района»

Е.В.Семенова

м.п.

В соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» управляющая организация имеет право на обработку персональных данных, переданных ей от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме для обработки, использования, обезличивания и распространения с целью предоставления ЖКУ и расчета платы за ЖКУ с применением средств автоматизации или без них, средств. Данное согласие в отношении обработки персональных данных действует без уточнения срока до его отзыва при помощи письменного заявления.

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, к содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме относятся: освещение помещений общего пользования и придомовой территории, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования, уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Обеспечение данных работ и услуг коммунальными ресурсами (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия) оплачивается собственниками помещений многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности на основании коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), либо согласно нормативу, утвержденному уполномоченным государственным органом.

СОГЛАСЕН _____

