

**Договор №
управления многоквартирным домом**

Санкт-Петербург

«__» _____ г.

Гражданин(ка) РФ _____,
являющаяся собственником жилого (или нежилого) помещения _____, в многоквартирном доме,
расположенного по адресу; _____, на основании Свидетельства о
государственной регистрации права _____ г., именуемый в
дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Приморского района», в
лице Генерального директора Хорзова Евгения Викторовича, действующего на основании Устава,
лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № _____ от
_____ г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в
дальнейшем «**Управляющая организация**» с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны» (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 20__ г. N __), хранящегося по
адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 22, корп. 2 (ООО «ЖКС №1 Приморского района»).

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания
Собственников помещений, в котором с ним можно ознакомиться)

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его
действие распространяется на всех собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника
за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным
по адресу: _____, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом,
надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
в границах эксплуатационной ответственности;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме
и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную
на достижение целей управления многоквартирным домом,
а Собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания
граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также
предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника,
нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам,
пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется
управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему
ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии
с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном
доме указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору
обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах
эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных
телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию о исполнительных
органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного
законодательства, приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.7.1. Конституцией Российской Федерации;

- 1.7.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 1.7.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 1.7.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 1.7.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- 1.7.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- 1.7.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- 1.7.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- 1.7.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- 1.7.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- 1.7.11. другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг).

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо 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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

2.1.14. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Уступить право требования, принадлежащее Организации по настоящему Договору, а так же передавать связанные с правом требования документы и информацию третьему лицу. Уступка права требования третьему лицу, возможна в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, или в случае наличия согласия Заемщика.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без уведомления Управляющей организацией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах где есть лифты;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством

2.3.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды - в соответствии с формулой 4 приложения N 2 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов" исходя из норматива водоотведения.

3.1.1.3. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды определяется в соответствии с правилами установленными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

3.1.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере

3.1.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.6. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

3.1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет Собственника на основании платежных документов установленной формы, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.2. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениями в многоквартирном доме, для оплаты ими услуг работ, выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

Счета-фактуры и акты приёма-передачи работ (услуг) направляются Собственникам, арендаторам нежилых помещений, если в течение 10 дней после направления письма на него не поступило обоснованного ответа, счета-фактуры считаются принятыми, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются утвержденными. В случае несогласия с объемом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только обоснованное возражение, при отсутствии обоснованных возражений, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются принятыми.

3.2.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.2.4. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.2.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.2.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Собственник применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.2.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- 4.4.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- 4.4.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 4.4.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4.4.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

5. Осуществление контроля

за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

5.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

5.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

5.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5.1.5. инициирования общего собрания собственников;

5.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

6. Соглашение об обработке персональных данных

6.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и

коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

6.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

6.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

6.5. Заключая настоящий Договор, Собственник выражает согласие на уступку права требования, принадлежащего Организации по настоящему Договору, а так же на передачу связанных с правом требования документов и информации третьему лицу.

7. Срок действия договора, особые условия

7.1. Договор заключен на ____ (_____) лет и вступает в действие с «__» _____ г.

7.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 (восемь) страницах и содержит 4 (четыре) приложения.

7.5. Собственник уполномочивает управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

7.6.1. Состав общего имущества в МКД на 1 (одном) л.

7.6.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД на 1 (одном) л.

7.6.3. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации на 1 (одном) л.

7.6.4. Форма Акта о выявлении количества проживающих граждан в жилом помещении (не оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета на 1 (одном) л..

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник(и) (представитель
собственника):

Управляющая организация:

ООО «ЖКС №1 Приморского района»
Юр. адрес: 197372, Санкт-Петербург,
ул. Гаккелевская, д. 22, корп. 2

Генеральный директор:

_____/Е.В. Хорзов/

Состав общего имущества Многоквартирного дома

По адресу: _____

Год ввода дома в эксплуатацию _____

Серия, тип постройки здания _____

Фундамент (тип и материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Количество этажей (ед.) _____

Количество подъездов (ед.) _____

Количество лифтов (ед.) _____

Количество помещений, в том числе: _____

- жилых _____

- нежилых _____

Общая площадь дома, в том числе (кв.м.) _____

- общая площадь жилых помещений, кв.м. _____

- общая площадь нежилых помещений, кв. м. _____

Площадь подвала по полу, кв.м. _____

Тип мусоропровода, количество _____

Узлы учета:

По ХВС да- _____ нет _____

По ГВС да- _____ нет _____

Водоотведение да- _____ нет _____

По отоплению да _____ нет _____

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в Приложении № 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры и подготовка к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
 - системы холодного водоснабжения;
 - системы канализации;
 - системы центрального отопления;
 - системы электроснабжения;
 - системы вентиляции;
 - лифтов;Внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях).
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии;
 - приборов учета тепловой энергии;
 - приборов учета горячей воды;
 - приборов учета холодной воды.
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыши.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч.:
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома;
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в Приложении № 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток;
 - уход за зелеными насаждениями;
 - дератизация Многоквартирного дома.
7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

Общая информация об управляющей компании

Полное и сокращенное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Жилкомсервис №2 Приморского района" ООО "ЖКС № 1 Приморского района"
Адрес (местонахождение)	197372, г. Санкт - Петербург, ул. Гаккелевская, д. 22, корп. 2
Телефон/факс	347-34-12
Аварийно-диспетчерские службы (ежедневно / круглосуточно)	341-66-04 – для жилых домов ЭУ №№ 1, 2, 4 345-10-10 – для жилых домов ЭУ №№ 3,5 (Лахта, Ольгино, п. Лисий Нос)
Адрес электронной почты (e-mail)	gksprim@mail.ru
ОГРН	1089847181676
Регистрирующий орган	МИФНС России №15 по Санкт-Петербургу
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	серия 78 № 007067803 от 30.04.2008 г.

График работы

Понедельник	Вторник	Среда	Четверг	Пятница	Суббота	Воскресенье
с 9-00 до 18-00	с 9-00 до 18-00	с 9-00 до 18-00	с 9-00 до 18-00	с 9-00 до 17-00	выходной	выходной

Обед с 13-00 до 13-48

Телефон аварийной службы внутридомового газового оборудования (ВДГО): 04

Телефон аварийной службы лифтов: 8 (812) 702-50-02

- холодное водоснабжение и водоотведение, канализование горячей воды

Государственное унитарное предприятие «Водоканал Санкт-Петербурга»

Адрес: 191015, Россия, Санкт-Петербург, Кавалергардская ул., д.42

горячая линия: 8 (812) 305-09-09

Web- сайт: www.vodokanal.spb.ru

- электроснабжение

Открытое акционерное общество «Петербургская сбытовая компания»

Адрес: 195009, Россия, Санкт-Петербург, ул.Михайлова, д.11

Информационно-справочная служба: 8 (812) 336-69-69

Web- сайт: www.pesc.ru

- тепловая энергия (отопление и горячее водоснабжение)

Государственное унитарное предприятие «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»

Адрес: 190000, Россия, Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д.12

Информационный центр по работе с населением: 8 (812) 315-84-23

Web- сайт: www.gptek.spb.ru

АКТ

О выявлении количества проживающих граждан в жилом помещении (не оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета).

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 201__ г.
_____ час. _____ мин.

Комиссия в составе:

1. Сотрудник ООО «ЖКС №1 Приморского района
 2. председателя совета многоквартирного дома
(Член совета МКД) _____ ;
 3. от квартиры № _____ собственник (наниматель) _____ ;
 4. от квартиры № _____ собственник (наниматель) _____ ;
- составили настоящий акт о том, что в жилом помещении по адресу: _____, собственник помещения (наниматель) _____ фактически проживают граждане незарегистрированные в установленном законом порядке в количестве _____ человек.

Ф.И.О.(если известно) граждан, проживающих в указанном жилом помещении, с указанием периода проживания более 5-ти дней подряд.

1. _____ период _____
(Ф.И.О.)
2. _____ период _____
(Ф.И.О.)
3. _____ период _____
(Ф.И.О.)
4. _____ период _____
(Ф.И.О.)
5. _____ период _____
(Ф.И.О.)
6. _____ период _____
(Ф.И.О.)

Подписи составивших акт лиц:

Потребитель коммунальной услуги – собственник (наниматель) _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Сотрудник ООО «ЖКС №1 Приморского района» _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Собственник (наниматель)
кв. № _____ ком. № _____ в доме № _____ по ул. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Собственник (наниматель)
кв. № _____ ком. № _____ в доме № _____ по ул. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Председатель Совета МКД (Член Совета МКД)
кв. № _____ ком. № _____ в доме № _____ по ул. _____
(подпись) (Ф.И.О.)