



2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома предусмотрен Приложением №2 к настоящему Договору.

Предусмотренный Приложением №2 к настоящему Договору Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома при изменении состава общего имущества Многоквартирного дома или на ином законном основании;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении указанного Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника(ов) в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ/услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

2.4. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником(ами):

- по системе электроснабжения – точка крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стоковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

Внутридомовую систему электроснабжения, состоящую 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МД, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии – обслуживает Управляющая организация.

- по системе холодного и горячего водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование Собственник.

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения 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 – обслуживает Управляющая организация.

- по системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоснабжения, тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование Собственник.

- по системе теплоснабжения - первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиаторы отопления - Собственник.

Внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях – обслуживает Управляющая организация.

Примечания.

1. В соответствии с Решением Верховного суда Российской Федерации от 22 сентября 2009 года, по смыслу пункта 6 Правил во взаимосвязи с подпунктом «д» пункта 2 и пунктом 5 Правил в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).
2. Замена, демонтаж, изменение расположения, увеличение или уменьшение площади радиаторов отопления в квартире – является переустройством жилого помещения и может производиться только после получения разрешения на соответствующее переустройство помещения.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация имеет право:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в части содержания и текущего ремонта, технической эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, обеспечения управления Многоквартирным домом, в соответствии с Правилами в

порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.2. При необходимости, заключать договоры со специализированными и иными организациями, привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

3.1.4. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией, в результате нарушения Собственником(ами) обязательств об оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставленных коммунальных услуг, а также затрат на ремонт общего имущества Многоквартирного дома, поврежденного по вине Собственника(ов)/Пользователей.

3.1.5. Требовать допуск (доступа) в Помещение(я), в заранее согласованное Сторонами по настоящему Договору время, своих работников, уполномоченных лиц для осмотров технического и санитарного состояния жилого (нежилого) помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.1.6. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.1.7. Настоящим Договором на Управляющую организацию возлагается обязанность и предоставляются полномочия согласовывать (разрешать) от имени собственников помещений Многоквартирного дома размещение рекламоносителей любого вида на фасаде Многоквартирного дома. Согласовывать (разрешать) монтаж рекламоносителей только после заключения рекламодателем(ями) с Управляющей организацией договора на использование общего имущества Многоквартирного дома (стен, несущих и ограждающих конструкций Многоквартирного дома).

3.1.8. По заявлению Собственника и совместно с Собственником выявлять факты и причины незаконного проживания граждан в Помещениях, в т.ч. без надлежащей регистрации и составлять соответствующие акты.

3.1.9. Если в результате аварии в Многоквартирном доме из строя вышли, жизненно важные коммуникации (системы отопление в зимний период, электросеть и др.) Управляющая организация, при наличии возможности, вправе произвести восстановительный ремонт с целью ликвидации соответствующей неисправности без предварительного согласования такого ремонта с Собственником, в указанном случае расходы Управляющей компании на проведение соответствующих работ компенсируются за счет средств, поступающих от Собственников в счет оплаты за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а в случае нехватки указанных денежных средств Собственник обязан дополнительно оплатить работы Управляющей компании и стоимость материалов на основании согласованного сторонами локального сметного расчета.

Локальный сметный расчет и Акт о ликвидации аварии составляется Управляющей организацией и передаются Совету Дома для согласования и подписания. Если в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Советом Дома соответствующего локального сметного расчета и Акта, последние не будут подписаны Советом Дома либо от Совета Дома в тот же срок не поступит письменного мотивированного отказа от согласования локального сметного расчета и от подписания Акта, соответствующие работы считаются выполненными Управляющей организацией надлежащим образом, и принятыми Собственниками, а соответствующий Акт и локальный сметный расчет - подписанными и согласованными.

### **3.2. Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Обеспечивать содержание и проведение текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении), вывозу твердых бытовых отходов, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ.

При выполнении обязательств по Договору Управляющая организация обязана соблюдать правила пожарной и электробезопасности, предусмотренные законодательством РФ, без предварительного согласия Совета дома не подключать лиц, не являющихся собственниками помещений в Многоквартирном доме к инженерным сетям дома.

3.2.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственником(ами) и (или) лицами, пользующимися Помещениями на законных основаниях, в т.ч. на основании договоров с Собственником(ами) помещений (далее - Пользователи), жилые/нежилые Помещения путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями следующих коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

3.2.3. Заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, вывоз бытового мусора и др.)

3.2.4. Заключать договоры на иные услуги (видеонаблюдение, обеспечение работы домофона и др.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Осуществлять контроль за исполнением обязательств по всем видам договоров.

3.2.6. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий настоящего Договора.

3.2.7. Информировать Собственника(ов) о проведении планового ремонта общего имущества дома, о планируемом отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных систем дома – не менее чем за два дня до начала последних путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах 1-го этажа. Информацию о работах аварийно-восстановительного характера - размещать с момента возникновения аварии.

3.2.8. Производить начисление платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством РФ, с правом передачи этих полномочий СПб ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство». Обеспечить Собственнику доставку платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. Производить перерасчет начисленных платежей в случае:

- предоставления коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества;
- принятия органами законодательной власти Санкт-Петербурга или общим собранием собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и тарифов на коммунальные и другие услуги в соответствии с компетенцией каждого.

3.2.9. Своевременно информировать Собственника(ов) об изменении размера платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

3.2.10. Обеспечить мероприятия (начисление платы, печать квитанций, осуществление доставки квитанций на оплату до почтовых ящиков собственников) по сбору платы со всех Собственников/Пользователей Помещений Многоквартирного дома за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальные услуги.

3.2.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Прием заявок по тел.: \_\_\_\_\_.

3.2.12. Рассматривать обращения (заявления) Собственника(ов)/Пользователей Помещений в установленные законодательством сроки по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет обращений (заявлений), информировать Совет дома о результатах рассмотрения указанных обращений путем направления копии ответа в адрес Совета дома.

3.2.13. Согласовывать Собственнику/Пользователю техническую возможность установки индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и принимать их в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов при условии, что это не противоречит действующему законодательству РФ и установленным техническим нормам.

3.2.14. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника Помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

3.2.15. На основании заявки Собственника(ов) составлять акт(ы) о нанесении ущерба Помещению(ям) Собственника(ов).

3.2.16. Не разглашать конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника(ов), без письменного разрешения Собственника(ов) или наличия иного законного основания.

3.2.17. В случае прекращения действия Договора:

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.
- произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору, составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае переплаты Собственником(ами) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить распоряжение Собственника(ов) о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

3.2.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику письменный отчет Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год, путем размещения соответствующего отчета на информационных стендах (информационных досках) дома.

3.2.19. Предоставлять Совету дома (уполномоченному им лицу) в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора любую информацию по выполнению настоящего Договора в 3-х дневный срок с момента получения соответствующего запроса .

3.2.20. Получать денежные средства (субсидии, финансовую помощь), предоставляемые Собственнику(ам) жилых помещений Многоквартирного дома в соответствии с законодательством Санкт – Петербурга, и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением

3.2.21. Вести и хранить соответствующую техническую, финансово-хозяйственную и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.2.22. Все работы по содержанию, текущему ремонту и обслуживанию Многоквартирного дома осуществляются Управляющей организацией в пределах фонда денежных средств, сформированного из периодических или разовых платежей, поступивших от собственников помещений Многоквартирного жилого дома, арендаторов и органов государственной власти.

3.2.23. В случае составления контролирующими органами предписания об устранении нарушений по содержанию, эксплуатации или ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в случае, если данные нарушения возникли не по вине Управляющей организации, либо если Управляющая организация информировала Собственников на общем собрании о наличии соответствующих нарушений и необходимости их устранения, а общее собрание собственников Многоквартирного дома своевременно не приняло решение о проведении работ по устранению выявленных нарушений, а равно если собственники самостоятельно нарушали правила эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, несмотря на предписания Управляющей организации, либо если эти нарушения связаны с обстоятельствами, возникшими до заключения настоящего Договора, Управляющая организация обязуется составить смету на выполнение соответствующих работ, а так же организовать внеочередное общее собрание собственников Многоквартирного дома по вопросу принятия решения о проведении соответствующих работ, утверждению сметы, порядка финансирования и компенсации суммы штрафов.

3.2.24. Очистка кровли Многоквартирного дома от снега и наледи, а так же вывоз снега осуществляется Управляющей организацией по отдельному договору. В случае несогласования соответствующего договора Управляющая организация не несет обязанностей по выполнению соответствующих работ, при условии определения платы по Договору с использованием тарифа, не включающего стоимость работ по очистке кровли от снега, наледи и по вывозу снега.

3.2.25. В рамках исполнения обязательств по настоящему Договору Управляющая организация оказывает Собственнику следующие юридические услуги:

- составление, согласование договоров, протоколов разногласий и дополнительных соглашений, необходимых для организации работ, оказанию услуг по содержанию, текущему ремонту и обслуживанию Многоквартирного дома с контрагентами;
- выставление предписаний и претензий собственникам, организациям, учреждениям;
- взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей и услуг по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с собственников жилых помещений Многоквартирного дома.

Оказание иных юридических услуг Собственнику Управляющей организацией оказывается за дополнительную плату по согласованию с Советом дома. Стоимость соответствующих услуг может включаться Управляющей организацией в квитанцию на оплату.

### **3.3. Собственник имеет право:**

3.3.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. В пределах, установленных законодательством РФ, требовать и получать от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать от Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

3.3.3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.3.4. Требовать перерасчет платы за услуги и работы по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Дома в случае систематического не предоставления указанных услуг и/или невыполнения соответствующих работ, либо оказание, выполнение их с ненадлежащим качеством.

3.3.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета,

представленного Управляющей организацией во исполнение п.3.2.18. настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3.3.6. Лично или через Совет дома осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств последней по настоящему Договору.

#### **3.4. Собственник(и) обязан(ы):**

3.4.1. В пределах границ своей эксплуатационной ответственности за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения(й), принадлежащего Собственнику(ам). Обеспечивать за свой счет обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

3.4.2. До 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, указанные в счете-квитанции на оплату.

3.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, составляющей \_\_\_\_\_ в Многоквартирном доме;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования. В Доме нет лифтов.

3.4.4. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства («жучки»), не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы. Выполнять иные требования пожарной и электробезопасности, предусмотренные законодательством РФ. Не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала.

3.4.5. Производить переустройство и перепланировку Помещения(й) в соблюдением порядка и требований, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе главой 4 Жилищного кодекса РФ, при наличии соответствующего согласования междуведомственной комиссии Администрации Василеостровского района Санкт – Петербурга, иных полномочных государственных органов.

3.4.6. Предоставить Управляющей организации полный пакет документов в отношении переустройства/перепланировки Помещения(й), необходимый для внесения соответствующих изменений в техническую документацию Многоквартирного дома, в т.ч. все требуемые согласования и соответствующий, надлежащим образом утвержденный проект переустройства/перепланировки Помещения(й), в течение 15 (Пятнадцати ) дней с момента утверждения Акта ввода Помещения(й) в эксплуатацию .

3.4.7. Предупреждать Управляющую организацию о переходе права собственности на Помещение(ия) в Многоквартирном доме к другому собственнику, предоставив соответствующую информацию, контактный телефон последнего.

3.4.8. Организовывать самостоятельно и за свой счет вывоз строительного мусора, в т.ч. крупногабаритного, образовавшегося после проведения Собственником(ами)/Пользователем(ями) ремонта Помещения(ий) (перепланировки, других строительных работ).

3.4.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение(я) и к инженерным сетям внутри последнего(их) для устранения аварий, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, приборов учета и контроля, выполнения необходимых ремонтных работ, а также к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома представителям Управляющей организации

либо организации, имеющей право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации.

3.4.10. Содержать принадлежащее(ие) Собственнику(ам)/Пользователю(ям) транспортное(ые) средство(а) в соответствии с действующим законодательством – не создавать помех ненадлежащей парковкой транспортного(ых) средства механизированной уборке территории и вывозу мусора, не парковать транспортное(ые) средство(а) на газонах и детских площадках.

3.4.11. Собственник(ки), являющиеся владельцами животных (кошек, собак) обязаны поддерживать санитарное состояние в Многоквартирном доме и прилегающей к нему территории, не загрязнять подъезды, лестничные клетки, лифты, детские и спортивные площадки, пешеходные дорожки и тротуары. Лица, выгуливающие собак, обязаны убирать экскременты принадлежащих им животных, выгуливаемых на указанных территориях. .

3.4.12. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.4.13. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, использовать помещения строго по их целевому назначению (жилое/нежилое) и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, а также обеспечивать соблюдение указанных в настоящем пункте требований Пользователями.

3.4.14. Содержать принадлежащее Собственнику(ам) Помещение(я) с соблюдением действующих санитарных и технических норм и правил.

3.4.15. Привести в прежнее состояние (восстановить) общее имущество Многоквартирного дома в случае его повреждения по вине Собственника(ов) и(или) Пользователя.

3.4.16. Письменно информировать Управляющую организацию об изменении основных условий пользования коммунальными услугами и их оплаты (в т.ч. о количестве фактических Пользователей (потребителей) коммунальных услуг, проживающих в Помещении(ях), не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.4.17. По решению, принятому общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, очистке кровли дома от снега и наледи, вывозу снега, путем оплаты взносов и целевых сборов, внесенных в счёт-квитанцию отдельной строкой.

#### **4. Расчеты по Договору и порядок оплаты**

4.1. Собственник(и) ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, обязан вносить плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставленные коммунальные услуги в Помещение(я), в соответствии с выставленными Управляющей организацией платежными документами.

4.2. Плата Собственника(ов) жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении), в случае если размер такой платы не установлен на общем собрании собственников Дома, устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

4.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.4. Изменение размера платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

4.6. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Неиспользование Собственником(ами), членами семьи Собственника(ов), иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника(ов), членов его семьи.

в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

4.9. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4.10. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления.

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества доме Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику(ам), если эти убытки вызваны действием (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, если данные решения приняты без участия Управляющей организации, без учета предложений последней, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества Многоквартирного дома не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений Многоквартирного дома информации в соответствии с п. 3.2.14 настоящего Договора.

5.3. В случае выявления Управляющей организацией, в порядке п. 3.1.8. настоящего Договора, факта проживания в Помещении и пользования коммунальными услугами лицами без законных на то оснований, в т.ч. не зарегистрированных в установленном порядке, соответственно, нарушения Собственником(ами) обязательства, предусмотренного п. 3.4.16 настоящего Договора, и невнесения за указанных лиц платы за пользования коммунальными услугами, Собственник обязан возместить Управляющей организации вызванные такими нарушениями убытки, а Управляющая организация вправе истребовать с Собственника(ов) Помещения во внесудебном или судебном порядке возмещения соответствующих убытков.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший по вине Управляющей организации в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам)/Пользователю(ям) Помещения(й) в случае наличия у последних задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг более чем за 3 месяца подряд, при отсутствии письменного соглашения о погашении задолженности между Управляющей организацией и Собственником(ами)/Пользователем(ями) Помещения(й) и/или невыполнении последними такого соглашения.

5.6. Собственник(и) вправе требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору при наличии вины последней.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это неисполнение/ненадлежащее исполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенными и природными катастрофами, военными действиями; террористическими актами и иными, независимыми от Сторон, обстоятельствами. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои



обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5.8. При неоплате и/или несвоевременной оплате по настоящему Договору Собственник(ки)/Пользователь(и) уплачивают Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.9. Уплата пени не освобождает Собственника(ов)/Пользователя(ей) от оплаты сформировавшейся задолженности.

## **6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Изменение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников Помещений Многоквартирного дома, кроме случаев, установленных Договором или действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников Помещений Многоквартирного дома, в таком случае Договор считается расторгнутым через 30 календарных дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника(ов) последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.6.2, 6.3, 6.4. настоящего Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяться общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.6. В случае если нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга будет изменен размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении), установленный для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, а общее собрание собственников многоквартирного дома откажется от утверждения увеличения размера платы по настоящему договору, либо собрание собственников жилья по данному вопросу не состоится по независящим от Управляющей организации обстоятельствам, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном пунктом 6.7..

6.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника(ов) не позднее чем за 45 календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Договор считается расторгнутым с указанной в уведомлении даты.

6.8. Управляющая организация за 30 календарных дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы.

6.9. Расторжение настоящего Договора не освобождает Собственника(ов) от выполнения обязательств по оплате выполненных/оказанных Управляющей организацией работ/услуг в период действия настоящего Договора.

6.10. Стороны гарантируют, что содержащиеся в настоящем Договоре адреса, номера телефонов являются действующими. Стороны обязаны обеспечить возможность контакта по этим адресам и телефонам. В случае изменения указанных адресов и номеров телефонов, Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга о произошедших изменениях. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении почтового адреса, номера телефона и иных реквизитов, указанных в настоящем Договоре, почтовая корреспонденция, направляемая по этому адресу другой Стороной, будет считаться надлежаще доставленной.

## **7. Особые условия**

7.1. При осуществлении полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности. Другие работники

Управляющей организации - только на основании доверенности, выдаваемой генеральным директором Управляющей организации.

7.2. Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома проводится на основании решения общего собрания Собственников Помещений. Проведение капитального ремонта возможно как за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Санкт-Петербурга, так и за счет средств Собственников помещений.

7.3. Управляющая организация вправе с согласия Собственника на основании отдельного договора оказывать Собственнику услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Все споры по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения, споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке судами общей юрисдикции и Арбитражным судом Санкт – Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

7.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон, с момента подписания указанные документы становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.6. При заключении настоящего Договора Собственник гарантирует отсутствие другого, заключенного с иной управляющей организацией, договора на управление, содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг, дублирующего обязательства по настоящему Договору, в течение срока действия настоящего Договора.

7.7. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## 8. Срок действия Договора

8.1. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с 01.01.2013 года и действует в течение 1 (одного) года.

8.2. Если ни одна из Сторон за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора не заявит о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному подлинному экземпляру для каждой из Сторон.

## Приложения:

1. Приложение №1 - Состав общего имущества Многоквартирного дома;
2. Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома;
3. Приложение №3 - Расчет размера платы по договору.

## 9. Адреса и реквизиты Сторон

### Управляющая организация

#### ООО «СТИЛЕС»

Юридический адрес: адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д.19, литер А.

Почтовый адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 19

ИНН/КПП \_\_\_\_\_

Р/сч \_\_\_\_\_ В \_\_\_\_\_ К/сч \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_

Собственник:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

Свидетельство о праве собственности: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор ООО «СТИЛЕС»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ Леднев С.Г.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**СОСТАВ, ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Адрес дома **Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_**

I. Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Год постройки \_\_\_\_\_.

Фундамент

Материал стен

Материал перекрытий

Конструкция и материал кровли

Наличие подвала

Наличие чердачного помещения

Этажность

Количество подъездов

Количество квартир

Площадь дома (кв.м)

Общая жилая \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

нежилых помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Год последнего ремонта:

Капитального

текущего

Площадь придомовой территории

Контейнерная площадка

**Генеральный директор ООО «СТИЛЕС»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ Леднев С.Г.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту  
Многоквартирного дома**

1. Управление многоквартирным домом;
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома:
3. Уборка придомовой территории;
4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов;
5. Техническое обслуживание инженерного оборудования (системы теплоснабжения, водоснабжения/ водоотведения, внутридомового электрооборудования);
6. Текущий ремонт;
7. Эксплуатация коллективных узлов учета;
8. Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

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

**Генеральный директор ООО «СТИЛЕС»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ Леднев С.Г.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 3  
к Договору управления  
многоквартирным домом  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ года

**РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

№	Наименование услуги (работы)	Размер платы 1 м2 общей полезной площади (руб. в мес.)
п/п		
1.	<b>Содержание общего имущества в многоквартирных домах</b>	
2.	<b>Очистка кровли от снега и уборка снега</b>	
3.	<b>Уборка и вывоз снега</b>	
4.	<b>Текущий ремонт</b>	
5.	<b>Уборка придомовой территории</b>	
6.	<b>Управление многоквартирным домом</b>	
7.	<b>Эксплуатация коллективных узлов учета</b>	
8.	<b>Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения</b>	

Генеральный директор ООО «СТИЛЕС»

Собственник

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Леднев С.Г.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /