

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

« 15, 10 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Пушкинского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Бутенко Юрия Петровича, действующей на основании Устава, Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000068 от «09» апреля 2015 г., с одной стороны, и _____

являющийся собственником _____ (нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____ комнат(ы) в коммунальной квартире № _____ общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, м на _____ этаже _____ многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург _____, _____, _____, _____ (далее - Многоквартирный дом), на основании _____

№ _____ от «__» _____ г., выданного _____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ) _____ или представитель Собственника в лице _____

действующий в соответствии с _____ (фамилия, имя, отчество представителя) _____ основанными на _____, именуемый (е) в _____, с другой стороны, Управляющая организация и Собственник(и) совместно именуется «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. По настоящему Договору в соответствии со ст. 162 ЖК РФ Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставлять коммунальные услуги, необходимые для обеспечения нормальной эксплуатации квартиры (помещения), принадлежащей Собственнику и расположенной в указанном многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Цель настоящего Договора - Управление многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:
 - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
 - надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
 - предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.
- 1.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.
- 1.4. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами, в том числе, действующими в части не противоречащей Жилищному Кодексу РФ:

объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

2.1.12. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей самостоятельно либо с привлечением по агентским договорам агентов.

2.1.13. Обеспечить собственников информацией о телефонах аварийных служб, путем размещения данной информации на досках объявлений в подъездах.

2.1.14. Рассматривать обращения собственников (предложения; заявления; жалобы) в течение 30 (тридцати) календарных дней.

2.1.15. Согласовать с Собственником время доступа в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение не менее, чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В аварийных ситуациях Собственник предоставляет доступ в занимаемое помещение в любое время.

2.1.16. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, следить за техническим состоянием многоквартирного дома и, в случае обнаружения неисправностей предпринять всевозможные действия, направленные на их устранение. 2.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным Домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания, за исключением случаев необходимости передачи такой информации агентам Управляющей организации с целью осуществления последней своих обязательств по настоящему договору.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. Производить оплату за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.2. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства РФ.

2.2.3. По требованию Управляющей организации представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность, возникает у Собственника помещения, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии правоустанавливающего документа на помещение представляются по согласию Сторон.

2.2.4. Выбрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома, полномочного осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств по настоящему договору.

2.2.5. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности.

2.2.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.2.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию, поддержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее по тексту – Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме);

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 года № 25;

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее по тексту – Правила предоставления коммунальных услуг).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников МКД. Перечень данных работ и услуг определяется Приложениями №№ 2, 3 к настоящему Договору, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.3. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутреннее инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию.

2.1.5. Принимать меры к устранению недостатков качества выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.6. Производить начисление, сбор, расщепление, перерасчет и доначисление платежей в соответствии с действующим законодательством.

2.1.7. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий, а также выполнение заявок в сроки, установленные законодательством.

2.1.8. Производить осмотры многоквартирного дома, общедомового инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.9. Обеспечить Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе, посредством информационного стенда, размещенных в подъездах на первом этаже дома.

2.1.10. Информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах, информации о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва/планируемых ремонтных работ.

2.1.11. Представлять, Собственнику, отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, и не позднее, чем за один месяц до полного истечения срока его действия. Отчет размещается на досках

2.2.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

2.2.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без оповещения об этом Управляющей организации.

2.2.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Санкт-Петербурга в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

2.2.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.2.12. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.

2.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

2.2.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.2.15. Не допускать сбрасывания в канализацию и мусоропровод крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих системы.

2.2.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ

2.2.17. Предупреждать в установленном порядке Управляющую организацию о перепланировке, реконструкции жилых помещений и переоборудовании инженерных сетей.

2.2.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, возместить Управляющей организации стоимость работ за счет собственных средств.

2.2.19. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе нарушать пломбировку счетчиков, производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и производить их демонтаж без согласования с Управляющей организацией.

2.2.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, местных органов власти применительно к данному Договору.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Предлагать собственникам перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, и ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора.

2.3.2. Самостоятельно привлекать сторонние организации и лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензию и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.3. Допускать перерывы в обеспечении собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок не более 14 дней в год, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации на срок действия чрезвычайной ситуации.

2.3.4. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту, а также пеней в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.5. В установленном законом порядке возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий Договора.

2.3.6. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги взимать пени, а так же применять другие меры в соответствии с действующим законодательством.

2.3.7. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.8. Производить осмотры (в том числе с представителями органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны) состояния инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, предварительно поставив его в известность о дате и времени осуществления осмотра.

2.3.9. В случае выявления самовольной перепланировки или переустройства жилых помещений и общего имущества сообщать о выявленных нарушениях в органы осуществляющие контроль за выполнением правил использования жилищного фонда.

2.3.10. Выступать с инициативой проведения внеочередного собрания Собственников многоквартирного дома.

2.3.11. Передавать персональные данные о собственнике для осуществления начисления платежей агенту, с которым Управляющая организация заключила Договор.

2.3.12. Требовать от Собственника безусловного выполнения обязательств по данному Договору и действующему законодательству.

2.3.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать в установленном, действующим законодательством РФ, порядке от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг, о выполненных работах и иную информацию.

2.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг качеству, перечню, составу и периодичности работ (услуг).

2.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 2.1.11. настоящего Договора.

2.4.8. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации проведение текущего или капитального ремонта МКД, не входящего в перечень работ текущего ремонта.

2.4.9. В соответствии с действующим законодательством РФ, Собственник не вправе требовать от Управляющей организации документы и сведения, являющиеся коммерческой информацией организации, а именно договоры, заключенные с подрядными организациями, любые выдержки или сведения из договоров, документы первичной отчетности, сведения о собственниках, имеющих задолженность за жилищно-коммунальные услуги, о действиях управляющей организации, направленных на снижение данной задолженности в отношении должника, а так же сведения о делах, рассматриваемых в судах общей юрисдикции и Арбитражных делах.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Размер платы за управление, содержание, обслуживание, текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в зависимости от технического состояния дома и не может быть меньше установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, указывается в Приложении № 3 к настоящему договору

- 3.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. некачественная часть работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшится пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующих услуг или работ в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.15. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
- 3.16. 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.
- 3.17. 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.
- 3.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.
- 3.19. 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 их дополнительно. Размер платежа каждого Собственника рассчитывается исходя из определенных процентных отчислений от покупной стоимости принадлежащих ему объектов недвижимости, расположенных в многоквартирном доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, а также дополнительно заключенным договором на проведение указанного объема работ, в котором должны быть отражены: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 рабочих дней со дня выставления счета.
- 4. Ответственность**
- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.
- 4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и при выявлении фактов, указанных в п. 4.7. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 4.4. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 4.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более трех 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.

- 3.2. Размер платы за коммунальные услуги, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.
- 3.3. Плата за управление, содержание и ремонт, вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предоставляемым Управляющей организацией либо её агентом. Документы к оплате направляются Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.4. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией, либо её агентом, с которым Управляющая организация заключила Договор, на расчетный счет, указанный в счете (квитанции).
- 3.5. На основании решения общего собрания собственников помещений, плата за все коммунальные услуги вносится непосредственно ресурсоснабжающим организациям либо их агентам.
- 3.6. Льготы по оплате услуг, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.7. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 3.8. 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 их 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 основании решения собственников, в котором должны быть перечислены дополнительные работы, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
- 3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников многоквартирного дома. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 3.10. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.
- 3.11. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг и работ по управлению Многоквартирным домом; стоимостью услуг и работ по содержанию, ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.12. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.
- 3.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств.

4.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лица, не зарегистрированного в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, в том числе Председателем Совета многоквартирного дома и его членами.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора с представителями управляющей компании;
- инициирования со стороны Собственника общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6. Особые условия

6.1. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества общего собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания

Договора, без которых договор считается недействительным.

6.3. Все споры, возникающие в связи с исполнением сторонами обязательств по настоящему Договору, стороны обязуются разрешать путем переговоров, а именно путем направления Сторонами письменного уведомления или претензионного письма. В случае если возникший спор путем переговоров разрешить невозможно, стороны передают документы на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области, после принятия Сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

6.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения

7.1. Договор заключен сроком на 1 год и вступает в силу с момента его подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с « ____ » _____ 20 ____ года.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня получения технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом, документов.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством:

- по письменному согласию сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничения в установленном законодательством порядке его уставной правоспособности, что повлечет для одной Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему договору;
- на основании решения суда, после возмещения Сторонами имеющихся между ними обязательств;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное лицом общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь избранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых любому собственнику или юрлицу на хранение.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.6. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора управления или его пересмотре по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений дома.

8.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр для Собственника помещения, второй для Управляющей организации.

8.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

- 1. Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.
- 2. Приложение № 2 Перечень работ по содержанию, обслуживанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3. Перечень коммунальных ресурсов
- 4. Информация об управляющей организации

9. Юридический адрес и реквизиты:

«Управляющая организация»

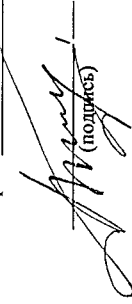
ООО «Жилкомсервис №1 Пушкинского района»
 Юридический адрес: 196603, г. Пушкин, ул. Красносельское шоссе, дом 39
 Фактический адрес: 196603, г. Пушкин, ул. Красносельское шоссе, дом 39
 ИНН 7820315402, КПП 782001001, ОГРН 1089847259391
 ОКТМО 40 397 000, ОКПО 74786878
 ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург, БИК 044030790,
 к/с 30101810900000000790
 р/с 40702810523000002637

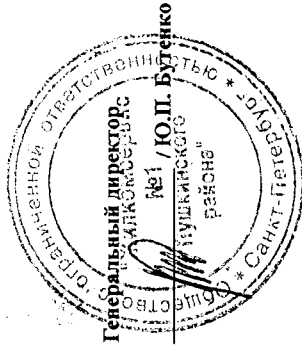
«Собственник»

Зарегистрирован по адресу:
 С-РБ, г. Шушары, Славянка
 ул. Галицкая, д. 2, к. 1

паспорт серия _____
 № _____ выдан « _____ » _____ г.

Телефон: _____


 (подпись)



Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Галицкая (Славянка), дом 2, корпус 1, литеры А

Год постройки	2011
Фундамент (тип и материал)	Монолитная железобетонная плита
Несущие стены (материал)	из многослойных панелей, кирпичные, монолитные ж/б
Перекрытия (материал)	монолитные ж/б
Крыша (материал кровли, площадь)	монолитная ж/б плита
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал)	металлочерепица
Несущие колонны (наличие, шт., материал)	
Ограждающие несущие конструкции:	
окна в помещениях общего пользования (шт.)	
двери в помещениях общего пользования (шт.)	
входные тамбуры	
иные конструкции	
Инженерное и иное оборудование:	
системы холодного водоснабжения	централизованная
система горячего водоснабжения	централизованная
система канализации	централизованная
система отопления	централизованная
мусоропровод	
электрооснащение	скрытая проводка
тепловой пункт (кол-во)	УУТЭ
элеваторный узел	
котельная	
бойлерная	
насосы (кол-во)	
АСПЗ	
ПЗУ	6
лифт пассажирский (кол-во)	
лифт грузовой (кол-во)	
иное оборудование	В/У
Нежилые Помещения:	
Подвальное помещение (площадь кв.м)	1 712,9
Техническое подполье (площадь кв.м)	
Технический этаж (площадь кв.м)	
Коллажные (шт., площадь кв.м)	
Чердак (площадь кв.м)	1 054,1
Технический чердак (площадь кв.м)	
Лестницы, лестничные площадки (площадь кв.м)	1 023,8
Коридоры (площадь кв.м)	
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:	
Площадь кв.м.	
Учетный номер	
Капитальная площадка (площадь)	
Летняя, спортивная площадка	
	78-42:18304:0:78

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 включает в себя (с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома):

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры и подготовку 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 горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
4. Эксплуатация 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 Многоквартирного дома (указанных в приложении № 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - дератизация Многоквартирного дома.

*Исчерпывающий перечень формируется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

Перечень коммунальных ресурсов
по адресу: Санкт-Петербург, п.Шушары, ул.Галицкая (Славянка), дом 2 корпус 1 литера А

№ п/п	Наименование коммунального ресурса	Наличие есть/нет
1	Отопление	есть
2	Горячее водоснабжение	есть
3	Холодное водоснабжение	есть
4	Водоотведение	есть
5	Электроснабжение	есть
6	Газоснабжение	нет

Информация об управляющей организации

Наименование Управляющей организации	Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Пушкинского района»
Почтовый адрес	196603, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское ш., д.39
Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организацией	196603, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское ш., д.39
Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом	http://www.gilkomservis1pushkin.ru
Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со ст.174.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 504-ФЗ «Об общих принципах организации органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления»	http://www.gilkomservis1pushkin.ru
Адрес электронной почты	gks1pushkin@yandex.ru

Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель ФИО: Бутенко Юрий Петрович	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Понедельник 17.00-19.00 Четверг 10.00-12.00	467-12-51
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	Ежедневно, круглосуточно	465-54-61
техник-смотритель	вызов по заявкам потребителей	нет	нет

Наименование организации	ООО «Жилкомсервис № 1 Пушкинского района»	Выполняемые функции
Ф.И.О. руководителя:	Оруджова Жанна Пааловна	Бухгалтер
Адрес потребителя:	пос. Детское, Колпинское ш., д.59	
Телефон:	470-54-79	
Ф.И.О. руководителя:	Жеребёнков Иван Александрович	Начальник ПЭС
Адрес потребителя:	г. Пушкин, Красносельское ш., д. 39	
Телефон:	467-12-08	
Ф.И.О. руководителя:	Захарова Елена Николаевна	Главный инженер
Адрес потребителя:	Санкт-Петербург, Красносельское ш., д. 39	
Телефон:	467-07-10	
Ф.И.О. руководителя:	Тимофеева Светлана Владимировна	Начальник ДУ № 23
Адрес потребителя:	пос. Детское, Колпинское ш., д.59	
Телефон:	470-54-79	