

Договор № В19-2/_____/

№ управления многоквартирным домом с собственником помещения

Санкт-Петербург

«__» _____
20__
г.

Гражданин (ка)

_____._____.19__ года рождения, паспорт серия _____ № _____,
дата выдачи _____._____.20__ года,

Паспорт выдан: _____
_____ ,

зарегистрированный(ая) по
адресу: _____
_____, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности

на жилое помещение 78-____ № _____ от _____.____.20__
г. _____
и именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Единая Городская Система Коммунальных Платежей», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Поликарпова К. С., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

196128 город Санкт-Петербург, улица
Варшавская дом 19 корпус 2, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг

Собственникам квартиры № _____, и
осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. Права и обязанности Управляющей организации

- 2.1. **Управляющая организация** по настоящему договору обязана:
- 2.1.1. Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания _____ и ремонта общего имущества жилого дома, в том числе обеспечить:

· Техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по содержанию общего имущества (приложение 4 к правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)

· Круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в _____
е _____
мя _____

только

локализуется.

Устранение причин аварии производится в рабочее время;

- Обслуживание лифтового оборудования в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 02.10.2009 г. № 782 «Об утверждении технического регламента о безопасности лифтов» (при наличии лифтового оборудования);

- диспетчеризацию лифтов и аренду прямых проводов (при наличии лифтового оборудования);

- очистку мусоропроводов (при наличии мусоропроводов);

- Сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного, строительного и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов.

Для

их

вывоза заказывается специальный контейнер, за дополнительную плату;

- освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;
- обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:
 - - водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего вентиля в помещениях собственника;

- - канализационные сети - от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;
- - тепловые сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до присоединения отопительных приборов в помещении собственника;
- - электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства на помещения собственника;
- предоставление других обязательных услуг по содержанию жилого дома.

2.1.2. Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах фактического финансирования.

2.1.3. Обеспечить паспортное обслуживание.

2.1.4. Обеспечить обслуживание антенного хозяйства.

2.1.5. Обеспечить обслуживание домофонов (ПЗУ), при их наличии.

2.1.6. Обеспечить обслуживание АППЗ, при ее наличии.

2.1.7. Обеспечить обслуживание домовой радиотрансляционной сети, при ее наличии.

2.1.8. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения (при их наличии), освещение мест общего пользования.

2.1.9. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение, и

коммунальные услуги с Собственника
организации

на расчетный счет Управляющей

2.1.10. Обеспечить предоставление Собственнику всех положенных льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, установленных действующим законодательством для граждан, проживающих в доме, с момента их регистрации по месту жительства.

2.1.11. Обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание дома и

предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших платежей от Собственников.

2.1.12. Обеспечить не позднее 03 (третьего) числа месяца, следующего за истекшим

месяцем,

предоставление Собственнику квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее - квартирной платы) через почтовый ящик.

2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных

и

иных

норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника, с целью проверки их состояния.

2.2.5. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

2.2.6. Предъявлять иски в судах общей юрисдикции, в том числе у мировых судей, в арбитражных судах, во всех инстанциях к должникам о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг от своего имени. Осуществлять все права и обязанности от своего имени, вытекающие из данного полномочия, а именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований,

уменьшать их размер,
признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение,
передавать полномочия
другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять
исполнительный

документ

к

взысканию, получать присужденное имущество или деньги.

3.□□ Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственником (нанимателем) принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника (нанимателя) полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

3.1.3. В случае неполучения Собственником квитанции на оплату услуг по настоящему

договору,

Собственник
самостоятельно

производит

оплату

на

расчетный

счет

Управляющей организации

согласно п. 3.1.1 настоящего договора.

3.1.4. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

3.1.5. Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома в размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома.

3.1.6. Обеспечить доступ в помещение, представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении Собственника (нанимателя).

3.1.7. При отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток сообщить Управляющей организации о местонахождении ключей от помещения для доступа в помещение в соответствии с п. 2.2.5 Договора.

3.1.8. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины

мощностью,

превышающей технические

возможности

внутридомовой

сети,

дополнительные

сети

приборов

отопления,

регулирующую

и
запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

3.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

3.1.10. Своевременно сообщать Управляющей организации об изменениях в составе зарегистрированных лиц (по форме 9) в _____ указанном помещении, возникновении _____ или при _____

права

на льготы,

необходимости

перерасчета

за
недополученные

коммунальные услуги.

В случае

несвоевременного

предоставления собственником

указанной
информации,

начисления

производятся

по

имеющимся

данным

до

момента

представления

соответствующей

информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации. Перерасчет за предыдущий период не производится.

3.1.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

3.1.12. Своевременно сообщать Управляющей организации показания приборов учета

(при

их

наличии).

В

случае непредставления

показаний
приборов
учета
размер
платы
за
коммунальные
услуги
определяется
исходя
из
нормативов
потребления
коммунальных
услуг,
по
тарифам
и
нормам,
установленным
действующим
законодательством.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3.2.3. Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы.

3.2.4. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.5. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3.2.6. Собственник имеет право заказывать Управляющей организации предоставление

дополнительных

услуг,
повышающих

комфортность

проживания

в

доме.

Данный

вопрос

должен

быть

согласован

с

другими

собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4. Расчет по договору

4.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:

4.2.1 плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, для Собственников также расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2 плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное

и

горячее

водоснабжение,
водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии);

4.2.3 плата за услуги Сбербанка в размере 3% от начисленной суммы;

4.2.4 плата за услуги паспортного обслуживания 0,35 за м2;

4.2.5 плата за услуги службы дежурных 0,86 за м2;

4.2.6 плата за административно- управленческие расходы 1,60 за м2;

4.2.7 плата за освещение мест общего пользования от количества потребляемой энергии по общедомовым счетчикам;

4.2.8 плата за дополнительные услуги: резервный фонд и прочие платежи, должны быть утверждены на общем собрании собственников.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством, если собственники не приняли решение об установлении размера платы на общем собрании.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления

коммунальных

услуг,
по
тарифам
и
нормам,
установленным действующим законодательством.

4.5. Собственник несет расходы по капитальному ремонту общего имущества жилого дома, при этом размер платы за капитальный ремонт принимается на общем собрании собственников помещений с учётом предложений управляющей организации о сроке

начала

капитального ремонта,

необходимом

объёме работ, стоимости

материалов,

порядке

финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При отклонении на общем собрании предложений Управляющей организации о проведении капитального ремонта, Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, являющийся результатом не проведения своевременного капитального ремонта.

4.6. Сбор квартирной платы, вносимой Собственником, производится на расчетный счет Управляющей организации.

4.7. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца, в любом отделении Сберегательного банка

РФ. Оплата производится по счетам – извещениям
Управляющей организации.

4.8. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 4.2 настоящего договора и установленные в соответствии с _____ договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы, и вносится собственником единовременно.

4.9. Списание денежных средств с лицевого счета собственника производится в следующем порядке: первая очередь – пени _____ согласно п. 5.1 настоящего договора, начиная с первого месяца долга, вторая очередь - основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

4.10. Вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществл
ении _____ ре
монта _____

и

реконструкции,
принадлежащих им помещений, осуществляет Управляющая организация за
дополнительную плату, собираемую по
тарифам специализированной организации

по вывозу отходов, установленным
для _____

вывоза строительного мусора.

Оплата

производится

Собственником,

выполняющим

ремонт,

а

при

невозможности

определить

принадлежность

мусора, плата распределяется между всеми Собственниками.

4.11. Экономия, полученная Управляющей организацией, используется Управляющей организацией по своему усмотрению (текущий ремонт, оплату дополнительных услуг и т.д.).

4.12. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

П

ри

временном

отсутствии

граждан

внесение

платы

за

отдельные

виды

коммунальных услуг,

рассчитываемой

исходя из нормативов

потребления, осуществляется с учетом

перерасчета

платежей за период временного отсутствия граждан при условии соблюдения Собственником условий и порядка, утвержденного Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность

5.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трехсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по день фактической выплаты включительно.

5.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение

качества

и

сроков

предоставления

коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, в результате действий поставщиков коммунальных услуг либо несвоевременной оплаты услуг Собственником.

5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены ремонта оборудования, механизмов, материалов (замена

батареи,

замена

части

стояка,

замена

электропроводки

и

т.п.)

Собственником в своем помещении.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

6. Прочие положения

6.1. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «01» августа 2011 года.

6.2. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет с момента, указанного в п.6.1.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим договором.

6.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать в письменном виде с Управляющей организацией дату прекращения договора. Договор считается расторгнутым с согласованной даты.

В

случае

если

дата

прекращения

договора

не

согласована,

а

также

в

случае

несвоевременного

извещения

Собственником

Управляющей

организации

об

изменении

способа

управления

многоквартирным

домом,

на

Собственника возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за период с момента

принятия

решения

Собственниками

об

изменении

способа

управления

до

фактического

прекращения
обслуживания Управляющей организацией.

6.5. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.

6.6. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

6.7. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.8. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации .

6.9. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.10. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей организации, второй – у Собственника (нанимателя).

6.10. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 6.11 настоящего договора.

6.11. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Единая Городская Система Коммунальных П

Юр.адрес 195196, город Санкт-Петербург, улица Стахановцев д.14 литера «А» корпус 1.

Факт адрес:196128, город Санкт-Петербург, улица

Вар

тел./факс 715-42-98, 716-08-05

Е

-

ИНН 7806443843; КПП 780601001,

ОГРН 1109847013858

р/с 40702810455160001826

к/с 30101810500000000653

в Северо-Западном банке Сбербанка РФ

БИК 044030653

Собственник:

(Ф.И.О.)

□□□

_____._____._____ года рождения

Паспорт серия _____ № _____,

дата выдачи _____ го

Паспорт выдан: _____

зарегистрированный по адресу: _____

Действующий на основании свидетельства о регистр

78-_____ № _____ от _____._____.20____ г.

Конт. телефон: _____

Е

-

/ _____

(подпись)