

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией ООО «Управляющая компания «Петербургский дом»
и собственниками помещений по адресу: Малодетскосельский пр. д. 25/12)

г. Санкт-Петербург

"01" марта 2014 г.

ООО «Управляющая компания «Петербургский дом», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Васильевой И.Х., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений, указанные в разделе 9 настоящего договора, именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Малодетскосельский пр. д. 25/12 (Протокол Общего собрания собственников помещений № б/н от 30.01.2014г), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр. д. 25/12 (далее – многоквартирный дом), обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в указанном доме и иным пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме лицам, а также осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, является Приложением № 1 к настоящему договору. Описание и технические характеристики данного имущества указаны в Техническом паспорте на строение № 82/1 от "21" февраля 1994г.

1.3. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей организацией определены в Приложении № 2 к настоящему договору и могут быть изменены по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых обеспечивается Управляющей организацией, объемы и сроки их выполнения определяются в ежегодно утверждаемом общим собранием собственников помещений Плана-графике проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющимся после утверждения сторонами неотъемлемым приложением к настоящему договору.

1.5. Управляющей организации может быть поручено проведение капитального ремонта дома, его инженерных систем и оборудования на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, о чем стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.2. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в приложении № 2 к настоящему договору и Плана-графике проведения текущего ремонта, в установленные договором сроки собственными силами или привлекая на договорной основе третьих лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

2.1.4. Обеспечивать бесперебойное предоставление собственникам помещений и иным лицам, владеющим на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение) для чего организовывать заключение с поставщиками договоров о поставке Собственникам коммунальных услуг.

2.1.5. При оказании Собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту и заключении договоров о поставке коммунальных услуг гарантировать их качество и соответствие требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

2.1.6. Выставлять собственникам жилья счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. Заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - Государственное учреждение), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома.

2.1.7. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о часах приема Управляющей организацией собственников многоквартирного дома, о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома. Прием Управляющей организацией собственников многоквартирного дома должен происходить не реже двух раз в неделю, один из приемов в утренние часы, один – в вечерние.

2.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.9. Предоставлять Собственнику по его запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых по заключенным с третьими лицами договорам.

2.1.12. Контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома привлеченными на договорной основе третьими лицами и нести ответственность перед Собственниками в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств согласно настоящему договору.

2.1.13. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.14. Составлять сметы расходов, а также план-график проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год и отчет об исполнении настоящего договора за истекший год и представлять их на утверждение общему собранию собственников в установленные настоящим договором сроки.

2.1.15. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом.

2.1.16. Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги на основании которых будет вноситься плата за данные услуги.

2.1.17. Вносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.18. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.1.19. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить отчет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.

2.2.2. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать подачу горячей воды, электрической энергии и газа в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

2.2.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих Собственникам, согласовав с ними дату и время осмотра.

2.2.5. Назначать представителя для участия в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.6. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим договором. Порядок оплаты собственниками помещений таких услуг должен быть определен в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с обеспечением технического обслуживания, текущего ремонта, санитарного содержания многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством.

2.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле

праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт принадлежащих помещений в установленном настоящим договором порядке.

2.3.3. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги в установленных настоящим договором размерах и порядке.

2.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащих им помещений и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях в работе отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в том числе расположенных в принадлежащих им помещениях.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах, имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника, для проведения аварийных работ.

2.3.7. Допускать в принадлежащие им помещения представителей Управляющей организации, а также третьих лиц, с которыми Управляющей организацией заключены договора на выполнение работ и оказание услуг, для проведения осмотров, профилактических и аварийных работ, устранения неисправностей оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленных на территории муниципального образования нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих установленным требованиям качества и надежности.

2.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

3.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Санкт-Петербурга в порядке, установленном федеральным законодательством, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти города Санкт-Петербурга в установленном порядке.

3.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Санкт-Петербурга в порядке, установленном федеральным законодательством, если иное не принято и утверждено общим собранием собственников жилья.

3.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Государственным.

3.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг.

3.7. 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 гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, и приложением N 2 к настоящему Договору.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Санкт-Петербурга.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников жилья о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

3.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений в многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При 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 в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.11. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения установленного в соответствии с настоящим договором размера платы за коммунальные услуги.

3.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющей организацией осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006

4. Границы эксплуатационной ответственности

4.1. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

- а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),
- б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,
- в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),
- г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. С целью контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме создается домовый комитет их числа собственников помещений в многоквартирном доме в количестве 3 человек.

5.2. В случае возникновения претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставляемых коммунальных услуг, любой из Собственников вправе обратиться в Управляющую организацию в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

5.6. Собственники вправе приостановить внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома до выполнения Управляющей организацией работ (услуг) или устранения недостатков, указанных в акте.

5.8. При составлении домовым комитетом 3 и более актов о выявленных недостатках в течение одного календарного месяца, домовый комитет выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о расторжении договора с Управляющей организацией.

5.9. При возникновении между сторонами спора по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, которая должна проводиться третьими лицами, соответствующими требованиями обеих сторон.

5.10. Оплата экспертизы производится стороной истребовавшей экспертизу.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен при условии предварительного принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

6.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

6.4. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.5. Каждый из Собственников, указанных в разделе 9 настоящего договора несет ответственность, предусмотренную данным пунктом, в пределах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленной исходя из размера общей площади принадлежащего ему жилого помещения, и не отвечает за неисполнение обязательств по оплате остальными Собственниками.

6.6. Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор в соответствии со статьей 5 настоящего договора, то он разрешается судом в установленном порядке.

6.7. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.2. Отчуждение помещений Собственниками не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. В этом случае договором об отчуждении помещения должна быть предусмотрена передача прав и обязанностей по настоящему договору лицу, приобретающему право на помещение в многоквартирном доме.

7.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случаях:

- задержки Управляющей организацией начала исполнения договора более чем на 60 дней с момента его подписания сторонами;
- нарушения Управляющей организацией условий договора и неисполнения требований Собственников, направленных в установленном договором порядке;
- несоблюдения Управляющей организацией действующих норм и правил, зафиксированного уполномоченными государственными органами в установленном порядке;

- иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.

7.4. Управляющая организация вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях:

- длительного (более 3 месяцев подряд) нарушения Собственниками, владеющими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами помещений в многоквартирном доме, сроков оплаты жилья и коммунальных услуг;
- иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.

7.5. Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой стороне за месяц до расторжения договора. Договор является расторгнутым по истечении месяца со дня получения соответствующего сообщения другой стороной.

7.6. После расторжения Договора техническая документация и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а в отсутствии такового - любому собственнику помещения или нотариусу на хранение.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация **ООО «УК «Петербургский дом»**

Юридический адрес: 190005, Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 16/30 корп. А офис 33 Н

Фактический адрес: 190005, Санкт-Петербург, ул. 5-ая Красноармейская, д. 32 пом.2-Н

Тел. 400-16-70 факс 316-60-55

ИНН 7840361277 КПП 783901001

Р/сч 40702810922000100663

в Филиале № 7811 ВТБ 24 (ЗАО) г. Санкт-Петербург

К/сч 30101810540300000928

БИК 044030928

Руководитель

Генеральный директор

ООО «УК «Петербургский дом»

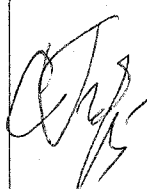
подпись



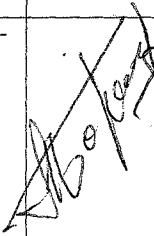
/ Васильева Ирина Хемраевна /

Ф.И.О

М.П.

Собственники:

1	Боровиков Сергей Александрович	Серия 40 03 №522704 выдан 38 ОМ Адмиралтейского р-на СПб 07.03.2003г	Малодеткосельский пр-т, д.25/12 кв.1	договор передачи доли (12/75) коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан №49938 от 16.07.2009	№78-78-30/0058/2009-436	
---	--------------------------------	--	--------------------------------------	---	-------------------------	---

2	Боровиков Павел Сергеевич	Св-во о рождении 1-АК № 792391, выдано отделом ЗАГС адм.Амралтейского р-на СПб 02.09.2004г	Малодетскоельскый пр-т, д.25/12 кв.1	договор передачи доли (12/75) коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан №49938 от 16.07.2009	№78-78-30/0058/2009-436	
3	Боровикова Лариса Викторовна	Серия 40 03 №838138 выдан 38 ОМ Адмиралтейского р-на СПб 29.04.2003г	Малодетскоельскый пр-т, д.25/12 кв.1	договор передачи доли (12/75) коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан №49938 от 16.07.2009	№78-78-30/0058/2009-436	
4	Боровиков Александр Алексеевич	Серия 40 03 № 837342 выдан 38 ОМ Адмиралтейского р-на СПб 10.04.2003г	Малодетскоельскый пр-т, д.25/12 кв.1	договор передачи доли (12/75) коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан №49938 от 16.07.2009	№78-78-30/0058/2009-436	

Handwritten signature

