

ДОГОВОР 01/12
управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией ООО «Управляющая компания «Петербургский дом»
и собственниками помещений по адресу: Санкт-Петербург, ул. Серпуховская д.14 лит. А)

г. Санкт-Петербург

"01" января 2016 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: **Санкт-Петербург, ул. Серпуховская д.14 лит. А** (Протокол Общего собрания собственников помещений №6 от 01.12.2015г.), 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, ул. Серпуховская д.14 лит. А (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.

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 в 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, 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.

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

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 в 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.

2.3.8. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, **превышающей** технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления; **Собственникам нежилых помещений согласовать с управляющей компанией подключение дополнительных мощностей.**

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

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

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

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

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

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

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

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

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

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

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

2.4. 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.

В соответствии со статьей 154 Жилищного Кодекса РФ плата за коммунальные услуги включает в себя: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

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 учреждением.

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 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

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 4 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.

5.3. В случае неполучения Собственником ответа Управляющей организации в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом Собственник вправе обратиться в домовый комитет, который в течение пяти рабочих дней с момента обращения истребует от Управляющей организации документы, подтверждающие проведение работ (акты приема-передачи и д.т.), и осуществляет осмотр объекта общего имущества многоквартирного дома, по вопросам содержания и (или) ремонта которого возник спор, с участием представителя Управляющей организации, уведомляемой о проведении осмотра заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения уведомления, и Собственника.

5.4. По результатам осмотра домовым комитетом составляется акт о выявленных недостатках (далее – акт) с указанием конкретных видов работ (услуг) согласно приложениям № 2 и (или) № 3 к настоящему договору, не выполненным Управляющей организацией или выполненным с недостатками, и сроки устранения нарушений. Акт подписывается всеми лицами, принявшими участие в осмотре.

5.5. 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.

5.6. При составлении домовым комитетом 4 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.

5.7. 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.

5.8. 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:

- решения общего собрания;

- задержки Управляющей организацией начала исполнения договора более чем на 30 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 отсутствие 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 40702810126260005879

в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-Петербург

К\сч 30101810300000000811

БИК 044030811

Руководитель

Генеральный директор

ООО «УК «Петербургский дом

_____ / Васильева Ирина Хемраевна /

М.П.

Собственники:

№ п/п	Ф.И.О. полностью	Паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан	Адрес места жительства	Документ, свидетельствующий о праве собственности	Подпись
1					
2					
3					
4					
5					
6					

**Перечень общего имущества многоквартирного дома,
в отношении которого будет осуществляться управление**

В состав общего имущества в многоквартирном доме входят объекты, принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе

- межквартирные лестничные площадки, лестницы,
- лифты, лифтовые и иные шахты,
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ
по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома**

N п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Кем выполняется
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз в год по плану-графику	Каменщик или жестянщик в зависимости от конструкции
2	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых колонок	1 раз в год по графику	Каменщик или жестянщик
3	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
4	Осмотр оборудование сети центрального отопления	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
5	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно- измерительных приборов	1 раз в месяц по плану- графику	Слесарь-сантехник
6	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
7	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
8	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
9	Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
10	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в месяц по плану- графику	Столяр-Плотник
11	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
12	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану- графику	Электромонтер
13	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц по плану- графику	Электромонтер
14	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану- графику	Электромонтер
15	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
16	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
17	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов,	1 раз в месяц по плану- графику	Электромонтер

	этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях		
18	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер

Цель осмотров — выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

Примечания: 1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.
2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

2. Перечень, состав и сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан, проживающих в Многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, аварийных работ

К работам аварийного характера в Многоквартирном доме относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорения канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- нарушения в работе оборудования систем газоснабжения зданий и утечках газа в газопроводах и приборах (вызывается аварийная служба организации, обслуживающей газовое оборудование).

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

- выезд специалистов на место аварии не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сутки
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен.	
в зимнее время	1 сутки

в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры, как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток
ПЗУ	При необходимости

3. Уборка мест общего пользования Многоквартирного дома (подъезды, лестничные клетки, мусоропроводы)

3.1. Работы по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Периодичность выполнения работ
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

4. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1.	Холодный период	
1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.3.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.4.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.5.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.6.	Подметание территорий	1 раз в 2 суток
2.7.	Мойка территорий	3 раза в сезон

Примечания: В теплый период территории без покрытий подметаются в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в 2 суток.

ление.

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 40702810126260005879
в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-Петербург
К/сч 30101810300000000811
БИК 044030811

Руководитель

Генеральный директор
ООО «УК «Петербургский дом»



/ Васильева Ирина Хемраевна /

М.П.

Собственники:

№ п/п	Ф.И.О. полностью	Паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан	Адрес места жительства	Документ, свидетельствующий о праве собственности	Подпись
1	Тропаторов Андрей Игоревич	4001959360 3801м.Азм.Рт.г.14к.7. от 16.02.02	Спб. Серпуховы	С-во о регистрации 78-АЖК 518111	
2					
3					
4					
5					
6					