

Договор
управления многоквартирным домом № _____

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 2021 г.

Гражданин(ка) Российской Федерации: _____

_____, _____ года рождения, паспорт РФ: серии _____

№ _____ выдан « _____ » _____ Г., (место вы дачи) _____

_____; документ, подтверждающий собственность _____

именуемый(ая) в дальнейшем "Заказчик", с одной стороны, и

Акционерное общество «УК Гавань», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Кошечевой М.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны),

заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем: «Заказчик» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя обязанности по содержанию и текущему ремонту доли «Заказчика» в общем имуществе многоквартирного дома по адресу: **г. Санкт-Петербург, В.О., _____, дом _____ корпус _____ лит. _____** (далее - многоквартирный дом), по обеспечению предоставления в помещениях, принадлежащих «Заказчику» (далее - Помещения), жилищных услуг согласно настоящему «Договору». Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1. Общие положения

1.1. Заключая настоящий Договор «Заказчик» исполняет свои обязательства и права по выбору способа управления многоквартирным домом, реализует право по выбору «Управляющей компании» в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме граждан, надлежащего содержания и эксплуатации общего имущества этого многоквартирного дома, в т.ч. коммуникационных сетей, решения вопросов пользования указанным имуществом, а так же предоставлению коммунальных услуг на общедомовые нужды гражданам, проживающим в таком доме, и установлению тарифов на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стороны руководствуются утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, Постановлением Правительства Российской Федерации (№ 354), и законами РФ, применяемыми для данного региона.

1.3. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен по соглашению сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. «Заказчик» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя обязанности по надлежащему исполнению следующих работ и услуг: содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирным домом;
- содержанию и уборке придомовой территории (отдельно дополнительно механизированная уборка);
- уборке лестничных клеток;
- содержанию и текущему ремонту лифтов;
- содержанию и текущему ремонту автоматизированной противопожарной системы (АППЗ);
- содержанию общедомовой (коллективной) антенны;
- содержанию и текущему ремонту домофонного оборудования (при наличии договора со специализированной организацией);
- содержанию и текущему ремонту входящих в состав общего имущества внутридомовых и наружных инженерных систем электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения/канализования и газоснабжения, а так же элементов таких систем;

- обслуживанию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов: холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения;
- предоставлению коммунальных ресурсов: холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения на общедомовые нужды;
- сбору, вывозу и утилизации коммунальных отходов

по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О., _____, дом _____. корпус _____ лит. _____ пропорционально доли «Заказчика» в общем имуществе; осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. «Заказчик» передает свои полномочия по управлению жизнеобеспечением, эксплуатацией, содержанием дома (далее - управление домом) «Управляющей компании» и поручает последней, а «Управляющая компания» принимает данные полномочия и обязуется от своего имени осуществлять все необходимые юридические и фактические действия по управлению домом, а именно: выбрать жизнеобеспечивающие (ресурсоснабжающие) - на общедомовые нужды; обслуживающие, эксплуатирующие организации и заключить с ними соответствующие договоры в интересах «Заказчика», обеспечить контроль за надлежащим и своевременным их исполнением и оплатой;

2.2.2. представлять интересы «Заказчика» в органах государственной власти и местного самоуправления, учреждениях и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

2.2.3. обеспечить качественное выполнение работ и услуг в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.2.4. информировать «Заказчика» по счетам-квитанциям о начисленных ему платежах за предоставленные услуги и других обязательных платежах (в соответствии с приложениями), которые «Заказчик» перечисляет на расчетный счет «Управляющей компании»;

2.2.5. принимать и хранить проектную, техническую, исполнительскую и иную документацию по многоквартирному дому;

2.2.6. вести бухгалтерский и налоговый учет, хранить бухгалтерскую и статистическую документацию по дому, а также вести реестр собственников жилых и нежилых помещений дома с приложением копий правоустанавливающих документов (такими документами являются акт приемки/передачи помещения, свидетельство о регистрации права);

2.2.7. осуществлять претензионную работу и инициировать судебные разбирательства для взыскания задолженности по оплате услуг с привлечением квалифицированного юриста на возмездной основе;

2.2.8. принимать и рассматривать обращения «Заказчика» по вопросам, связанным с управлением домом;

2.2.9. выдавать «Заказчику» справки и иные документы в пределах своей компетенции;

2.2.10. по согласованию с «Советом дома» совершать иные действия, направленные на достижение качественного выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

2.2.11. На основании решения общего собрания собственников помещений № _____ от _____ плата за все коммунальные услуги индивидуального потребления перечисляется собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям.

3. Права и обязанности Сторон «Управляющая компания» обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее предоставление работ и услуг по настоящему Договору 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 № 170 (далее - Правила), иными нормативно-правовыми актами. Предоставление коммунальных услуг и услуг по вывозу коммунальных отходов производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

3.1.2. Представлять законные интересы «Заказчика» в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, для достижения наибольшей эффективности в управлении многоквартирным домом, за исключением заключения договоров с организациями, предоставляющими телекоммуникационные услуги, а также договоров аренды или пользования общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, а также настоящим Договором.

3.1.4. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.5. По требованию «Заказчика» предоставлять ему информацию и документы, связанные с исполнением Договора, в сроки, установленные законодательством РФ и г. Санкт-Петербурга.

3.1.6. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет на официальных сайтах.

3.1.7. Не реже одного раза в год Управляющая компания предоставляет «Совету дома» для утверждения собственниками помещений: перечень мероприятий на следующий год (или несколько лет) по

энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома (261-ФЗ), а также предложения по проведению текущего ремонта многоквартирного дома с предложением по определению порядка финансирования данных мероприятий и работ и сроков возмещения собственниками помещений Управляющей компании затрат на их выполнение.

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения Договора и достижения наибольшей эффективности в управлении многоквартирным домом.

3.2.2. Осуществлять самостоятельный набор и контроль обслуживающего персонала при исполнении Договора.

3.2.3. Контролировать своевременное поступление платежей от «Заказчика». В случае невнесения «Заказчиком» платы за выполненные в соответствии с настоящим Договором работы и предоставленные услуги предъявлять к «Заказчику» соответствующие требования на основании действующего законодательства.

3.2.4. «Управляющая организация» вправе прекратить предоставление услуг «Заказчику» в случае просрочки им оплаты более 3-х месяцев, до ликвидации задолженности - в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. В случае возникновения опасности причинения вреда имуществу, жизни и здоровью граждан, представители «Управляющей компании» вправе (для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ) проникнуть в квартиру «Заказчика» без его разрешения, в присутствии не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме и представителя органов власти, с принятием мер по сохранности имущества «Заказчика» и с условием составления акта о проникновении и выполненных работах для устранения данной опасности.

3.3. «Заказчик» обязан:

3.3.1. В соответствии с условиями Договора оплачивать «Управляющей компании» выполненные работы и предоставленные услуги на основании выставленных ему от «Управляющей компании» счетов-квитанций.

3.3.2. Использовать занимаемые помещения в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.3.3. При обнаружении неисправностей в квартире и дома в целом, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них «Управляющей компании».

3.3.4. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, крыльца; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, предусмотренные проектом благоустройства.

3.3.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих систему канализации.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.7. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

3.3.8. Допускать в дневное время, а также при авариях и в ночное время в квартиру представителей «Управляющей компании» для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.

3.3.9. Переустройство и перепланировку занимаемых помещений производить в соответствии с действующим законодательством.

3.3.10. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения «Управляющей компании» и соответствующего надзорного органа:

- не производить перенос инженерных сетей (газовых);
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой (квартирной) электрической сети;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не производить работ по установке выносных антенных устройств, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, остекления лоджий и балконов, дополнительных усовершенствований элементов выступающих конструкций, в том числе козырьков, а также не производить иных действий, которые могут привести к изменению фасада здания, а также кровли здания;
- не производить установку дополнительных дверей в подъездах дома в не площади квартиры в местах общего

пользования, на этажных площадках без согласования в установленном законом порядке, в случае установки таких дверей без согласований и разрешений, управляющая организация в праве после предупреждения демонтировать данную дверь;

- не производить никаких работ в местах общего пользования, связанных с их перестройкой.

3.3.11. Заказчик обязан в десятидневный срок после регистрации в соответствующем органе уведомлять Управляющую компанию о переходе права собственности на помещение иному лицу, а также о регистрации нового права собственности у Заказчика в данном многоквартирном доме.

3.3.12. Заказчик обязан уведомлять Управляющую компанию об изменении площади помещения.

3.3.13. Обеспечить соблюдение тишины в период с 22.00 до 7.00 в будни и с 23.00 до 10.00 в выходные и праздничные дни, а также недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в доме.

3.3.14. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций квартиры (дверей, оконных рам и т.п.) с территории домовладения и за свой счет оплачивать их вывоз. При неисполнении указанной обязанности, оплата за вывоз крупногабаритного и строительного мусора включается «Управляющей компанией» в счет, подлежащий уплате «Заказчиком» в бесспорном порядке.

3.3.15. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

3.3.16. Выгуливать собак и других домашних животных вне территории домовладения, самостоятельно убирать продукты жизнедеятельности своих животных с территории.

3.3.17. «Заказчику» запрещается ставить автомобиль(ли) на газон, пожарный проезд, на пешеходную дорожку и тротуары, а также на технологический проезд к площадке мусороудаления и т.п. В случае нанесения повреждений местам общего пользования автомобилем (ми) «Заказчика», а также его гостей и лиц, проживающих с ним, временного автотранспорта, нанятого на разовые работы (доставка), вся ответственность ложится на «Заказчика». Восстановление происходит за его счет, по ценам и силами «Управляющей компании», при согласовании цены с «Заказчиком», при невозможности прийти к соглашению «Заказчик» устраняет повреждение собственными силами с предъявлением результатов «Управляющей компании» и составлением двухстороннего Акта об отсутствии взаимных претензий и с гарантийными обязательствами не менее 12 месяцев.

3.3.18. Подавать «Управляющей компании» данные показаний счетчиков учета холодной, горячей воды до 25 числа каждого месяца. В случае не предоставления сведений, расчет показаний производится по средним величинам расхода предыдущих 3-х месяцев, если нет сведений за предыдущий месяц, то расчет/перерасчет/доначисление производится в соответствии с действующим законодательством.

3.3.19. В случае аварийной ситуации и при необходимости, угрожающей нанесением/причинением вреда общему имуществу дома, помещению Заказчика и иным помещениям (квартирам) дома, допускать обслуживающий технический персонал «Управляющей компании» в свое помещение.

3.3.20. В случае причинения вреда/нанесения ущерба по вине «Заказчика», либо в последствие действий «Заказчика», общему имуществу многоквартирного дома, «Заказчик» возмещает данный вред/ущерб в полном объеме «Управляющей компании» в соответствии со сметной стоимостью, либо собственными силами и средствами.

3.4. «Заказчик» имеет право:

3.4.1. Получать у «Управляющей компании» документацию и информацию, связанные с исполнением настоящего договора, в том числе п. 3.1.5.

3.4.2. Требовать от «Управляющей компании» возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последних своих обязанностей по Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.3. В полном объеме, в установленные сроки и в соответствии с условиями настоящего Договора оплачивать «Управляющей компании» дополнительно выполненные работы и услуги.

3.4.4. Требовать от «Управляющей компании» надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.

3.4.6. Производить в помещении переустройство, реконструкцию, перепланировку, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке.

4. Платежи по Договору

4.1. Начиная с «01» _____ 2021 года «Заказчик», не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем, в котором оказывались услуги, оплачивает «Управляющей компании» оказанные и предоставленные услуги и работы на основании выставленных «Управляющей компанией» счетов-квитанций. В выставленном «Управляющей компанией» счете-квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

Доля обязательных платежей «Заказчика» на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорциональна доле «Заказчика» в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению на общедомовые нужды и дополнительные услуги, а также административно-хозяйственные расходы «Управляющей компании». Стоимость услуг и работ отдельно по каждой услуге и работе установлены сторонами настоящего договора в приложении №4, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае изменения в установленном порядке тарифов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативно правового акта органов государственной власти. Корректировать и включать в квитанцию на оплату тарифы, в соответствии с рекомендациями Комитета по Тарифам города Санкт-Петербурга.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При подписании настоящего договора «Заказчик» подтверждает свое согласие на установление тарифов, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается «Управляющей компанией» как произведение установленных настоящим Договором тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета.

4.5. Размер платы за оказанные услуги по данному Договору может быть изменен на основании изменения условий договоров поставщиков услуг. В случае изменения стоимости услуг по Договору «Управляющая компания» производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Не использование «Заказчиком» принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за данное помещение и коммунальные услуги.

4.7. Расходы по капитальному ремонту общего имущества не входят в стоимость ежемесячной оплаты и оплачиваются «Заказчиком» путем внесения целевых сборов, по решению общего собрания собственников помещений жилого дома с учетом требований действующего законодательства РФ и г. Санкт-Петербурга.

4.8. В случае предоставления «Управляющей компанией» услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа, установленная п.4.1. Договора, подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случаях приобретения либо прекращения прав «Заказчика» на одно или несколько Помещений в многоквартирном доме, изменения доли «Заказчика» в общем имуществе, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма ежемесячного платежа по Договору, установленная п.4.1. Договора, подлежит изменению в соответствии с заключаемым дополнительным соглашением к Договору.

4.10. Оплата дополнительных работ (не входящих в данный договор) производится по заявлению «Заказчика» и по прейскуранту «Управляющей компании» на основании составленных смет и калькуляций (отключение стояков ХВС, газопроводов, электроснабжения, выполнение работ внутри помещения «Заказчика» и т.п.).

5. Ответственность

5.1. Убытки, понесенные «Заказчиком» или «Управляющей компанией» в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, в том числе отдельно в части пункта 3.2.5. и 3.3.2., возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. «Заказчик» несет ответственность за нарушение п.п. 3.3.6, 3.3.7. настоящего Договора в соответствии с Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации.

5.3. В случае просрочки оплаты услуг «Управляющей компании» «Заказчик» уплачивает пени в соответствии с действующим законодательством.

5.4. «Управляющая компания» несет ответственность за то, что все общедомовые приборы учета поверены и опломбированы соответствующим образом, о чем составляется соответствующий Акт.

5.5. «Заказчик» вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги на общедомовые нужды на расчетный счет «Управляющей компании» в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным, по счетам-квитанциям, выставленным «Управляющей компанией».

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

5.7. «Заказчик» обязан полностью выполнить свои обязательства по оплате.

5.8. Прекращение действия Договора не освобождает «Заказчика» от обязанности оплатить задолженность перед «Управляющей компанией», возникшую в период действия Договора.

6. Срок действия Договора Настоящий Договор заключен сроком на _____ год(а) и вступает в

действие с «01» _____ 20__ года, поскольку Управляющая компания приступила к выполнению своих обязанностей с «01» _____ 2021 года, если одной из сторон не уведомила другую о намерении расторгнуть договор за один месяц до окончания срока действия, то договор считается пролонгирован на тот же срок.

6.2. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не примет решение о прекращении настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством не заявит об этом, то по окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество продлений (продолгаций) не ограничено.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно при утрате «Заказчиком» собственности на помещение, указанное в данном Договоре, либо по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7. Дополнительные условия «Заказчик» самостоятельно (или с привлечением «Управляющей компании» за дополнительную плату) по мере необходимости, выполняет следующие работы в своей квартире: отделочные работы, в том числе окраску потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, ограждений балконов; оклейку стен и потолков обоями, окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны, окраску полов в жилых и подсобных помещениях. Работы по отделке помещений с целью благоустройства квартиры: ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными местами в помещениях жилых квартир; замену и ремонт покрытий полов, циклевку паркетных полов, окраску радиаторов, труб отопления, водопровода, газопровода и канализации, замену дверных, оконных блоков и приборов (ручек, шпингалетов и т.п), установку кранов, смесителей и другого оборудования, ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов и т.д.

7.2. Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем, то они производятся силами «Управляющей компании» и за ее счет с составлением акта и указанием виновника, с последующим выставлением претензии виновной стороне.

7.3. «Заказчик» имеет право самостоятельно выполнять отдельные виды работ, входящие в обязанности «Управляющей компании», в соответствии с едиными Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, по согласованию с «Управляющей компанией» и оплатой за свой счет, с последующим возмещением или зачетом в текущие платежи по данному Договору, стоимости этих работ.

7.4. Порядок компенсации доходов «Управляющей компании», выпадающих в связи с предоставлением отдельным категориям граждан (собственникам и зарегистрированным гражданам в доме, находящемся в управлении «Управляющей компании» мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг, а также предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг малообеспеченным собственникам и зарегистрированным в Помещениях гражданам) осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Граница балансовой и эксплуатационной ответственности «Управляющей компании» по электроснабжению помещения «Заказчика» проходит по нижним контактам автоматического выключателя на данное помещение, установленного в этажном щите.

7.6. Граница балансовой и эксплуатационной ответственности «Управляющей компании» по водоснабжению помещения «Заказчика» проходит по первому запорному устройству (вводным кранам) холодного водоснабжения, включая кран внутри квартиры.

7.7. Балансовая и эксплуатационная ответственность «Управляющей компании» и «Заказчика» по системе газоснабжения проходит по первому запорному устройству перед счетчиком учета газа.

7.8. В случае внесения «Заказчиком» или иными лицами в помещении «Заказчика» каких-либо изменений в какие-либо инженерные сети или системы, без согласования с «Управляющей компанией», а также несоблюдение гарантийных правил эксплуатации на установленное оборудование, вся ответственность за возможные последствия таких изменения лежит на «Заказчике».

7.9. С момента подписания Договора и до его окончания «Заказчик» оплачивает оказанные услуги и работы в соответствии с тарифами, установленными настоящим Договором.

8. Прочие условия

8.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем помещения информации на доске объявлений с распространением по абонентским почтовым ящикам.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого из собственников помещений.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путем размещения информации на стендах (в парадных), либо заказными письмами с уведомлением в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8.4. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при утверждении их в письменной форме обоими сторонами и с момента подписания являются неотъемлемой частью Договора.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Приложения к Договору

9.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

9.1.1. Приложение № 1 - Сведения о помещении Заказчика;

9.1.2. Приложение №2 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

9.1.3. Приложение №3 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

9.1.4. Приложение №4 - Тарифы в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга АО «УК Гавань» на обслуживание многоквартирного дома.

9.1.5. Приложение №5 Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры (нежилого помещения) между Собственником и Управляющей организацией.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

АО «УК Гавань»

Юридический и фактический адрес: 199178, г.

Санкт-Петербург, 10-я линия В. О., д. 39 тел./факс:

8 812 200 45 01;

Сайт: zksvo.ru

E-mail: info@zksvo.ru

ИНН: 7840511860

ОГРН: 1147847300039

Р/С 40702810432000009261

В филиале «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ»

АО «АЛЬФА-БАНК»

Кор/с 30101810600000000786

БИК 044030786

Генеральный директор

_____/М.Н. Кощева/

Заказчик:

Ф.И.О. полностью: _____

Паспортные данные: _____ № _____

выдан (орган, дата) _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Дополнительные контактные сведения: _____

_____/_____/

Подпись

Ф.И.О.

Сведения о помещении Заказчика

1. Помещение является жилым, располагается в многоквартирном жилом доме по адресу:

г. Санкт-Петербург, В. О. _____, дом ____ корпус ____ лит. __, квартира № _____, расположено на _____ этаже многоквартирного дома;

2. Помещение является собственностью Заказчика на основании _____

3. Общая площадь помещения составляет _____ (_____
площадь прописью
) квадратных метров;

4. В помещении совместно с «Заказчиком» проживают граждане: (Ф.И.О., родственные отношения)

4.1. _____

4.2. _____

4.3. _____

4.4. _____

4.5. _____

4.6. _____

Управляющая компания:
Генеральный директор
АО «УК Гавань»

Заказчик:
Собственник помещения

_____ /М.Н. Кошечева /

_____ / _____ /
Подпись / Ф.И.О.

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, _____ В.О.. дом ___ корпус ___ лит. ___**

№ п/п	Вид работы или услуги	Периодичность выполнения
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	по рабочим дням
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	4 раза в месяц
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Мытье окон	один раз в год
5	Уборка площадки перед входом в подъезд	по рабочим дням
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	один раз в год
7	Влажная протирка подоконников в подъездах	1 раз в месяц
8	Подметание снега	по необходимости
9	Посыпка песком ручная	по необходимости
10	Сдвигание снега	по необходимости
11	Подметание территории в летний период	по рабочим дням
12	Уборка газонов зимой	по необходимости
13	Уборка газонов летом	по необходимости
14	Выкашивание газонов	2-3 раза в сезон
15	Уборка скошенной травы	2-3 раза в сезон
16	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
17	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
18	Вывоз твердых бытовых отходов	по необходимости
19	Вывоз крупногабаритного мусора	по необходимости
20	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по необходимости
21	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	по мере необходимости не реже 1 раза в год
22	Прочистка канализационного лежачка	ежемесячно
23	Проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, проверка заземления оболочки электрокабеля	ежемесячно
24	Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
25	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	по необходимости
26	Обслуживание и ремонт лифтового оборудования	согласно Правилам
27	Выполнение заявок населения: протечка кровли	по возможности выполнения работ, связанных с метеоусловиями
	нарушение водоотвода замена разбитого стекла в местах общего пользования дома неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования неисправность электрической проводки оборудования в местах общего пользования дома	в течение суток в течение суток в течение 3-х суток в течение суток

28	Обслуживание внутреннего газового оборудования, входящего в состав общего имущества дома	один раз в год
29	Дератизация	по необходимости
30	Дезинсекция	по необходимости
31	Устранение аварий	на всех инженерных системах: водо-, тепло-, энерго - газоснабжения, канализации, в течение суток после получения заявки диспетчером

Управляющая компания:
 Генеральный директор
 АО «УК Гавань»

Заказчик:
 Собственник помещения

_____/М.Н. Кошчева/

_____/_____/_____
 Подпись / Ф.И.О.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт

1. Адрес многоквартирного дома: г. Санкт-Петербург, ___-я линия В. О., дом ____, литер
2. Год постройки - _____ г., капитальный ремонт - _____ г.
3. Этажность - ___;
4. Количество квартир - _____, пом. Н. - _____ ;
5. Общая площадь многоквартирного дома - _____ Собщ. _____ м2;
6. Площадь жилых помещений - _____ Н.- _____ м2

Помещения и инженерные коммуникации общего пользования

Наименование элемента общего имущества	Характеристика, Параметры
Фундамент	
Стены	
Перекрытия	
Кровля	
Фасад	
Крыльца	
Подвалы (тех. подполья)	
Сети теплоснабжения	
Трубопроводы холодной воды	
Трубопроводы горячей воды	
Канализация	
Электрическая проводка от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	
Вентканалы	
Сети газоснабжения	
Лифты	-
Электрические сети питания лифтов	-

Управляющая компания:
Генеральный директор
АО «УК Гавань»

Заказчик:
Собственник помещения

_____/М.Н. Кощева/

_____/_____/_____
Подпись / Ф.И.О.

Тарифы на обслуживание многоквартирного дома и тарифы на коммунальные ресурсы
Приведенные тарифы рекомендованы с 01.01.2021г. Комитетом по тарифам СПб.

№ п/п	Наименование работы или услуги	Тариф (руб./1 кв.м, помещения), в т.ч. НДС	Примечание
1	Содержание общего имущества		
2	Уборка лестничных клеток		
3	Санитарное содержание территории		
5	Сбор, вывоз и утилизация отходов		
6	Текущий ремонт общего имущества		
7	Управление МКД		
8	Содержание общедомового газового оборудования		
9	Обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов		
10	Содержание и ремонт СЭОН (система экстренного оповещения населения)		
11	Антенна	устанавливается при наличии договора со специализированной организацией	с квартиры
12	Услуги вычислительного центра		с квитанции
13	Содержание и текущий ремонт домофонного оборудования (ПЗУ)		при отсутствии договора со специализированной организацией
14	Горячее водоснабжение мест общего пользования	Согласно выставленных ресурсоснабжающей организацией счетов	выставляется ежемесячно пропорционально общей площади дома
15	Холодное водоснабжение мест общего пользования	Согласно выставленных ресурсоснабжающей организацией счетов	выставляется ежемесячно пропорционально общей площади дома
16	Электроэнергия мест общего пользования	Согласно выставленных ресурсоснабжающей организацией счетов	выставляется ежемесячно пропорционально общей площади дома

Управляющая компания:
Генеральный директор
АО «УК Гавань»

Заказчик:
Собственник помещения

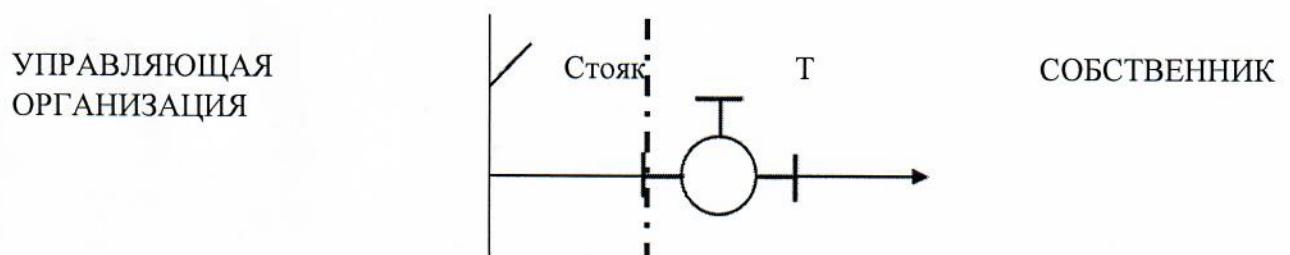
_____/М.Н. Кошечева/

_____/_____/_____
Подпись / Ф.И.О.

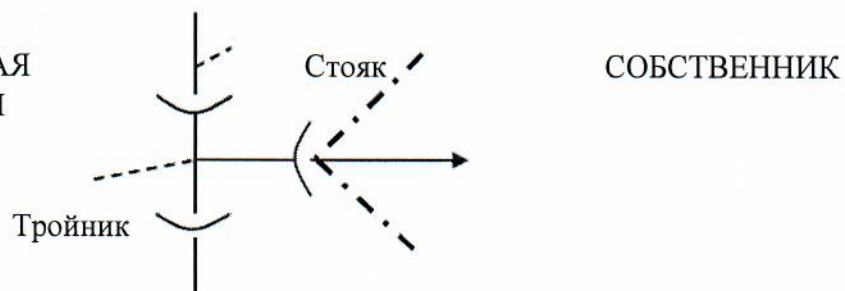
АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования
домохозяйства между Собственником и Управляющей организацией

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

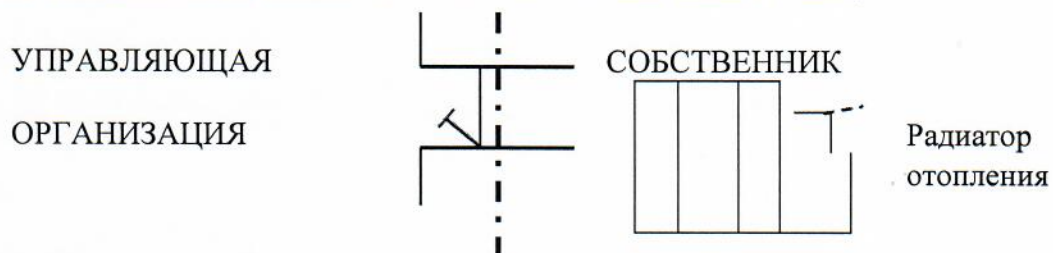
1. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник



2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник



3. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник

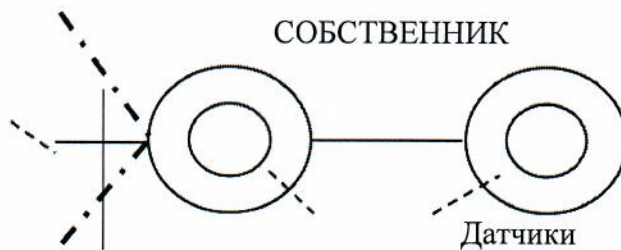


4. По системе охранно - пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому

квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация , остальное - Собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

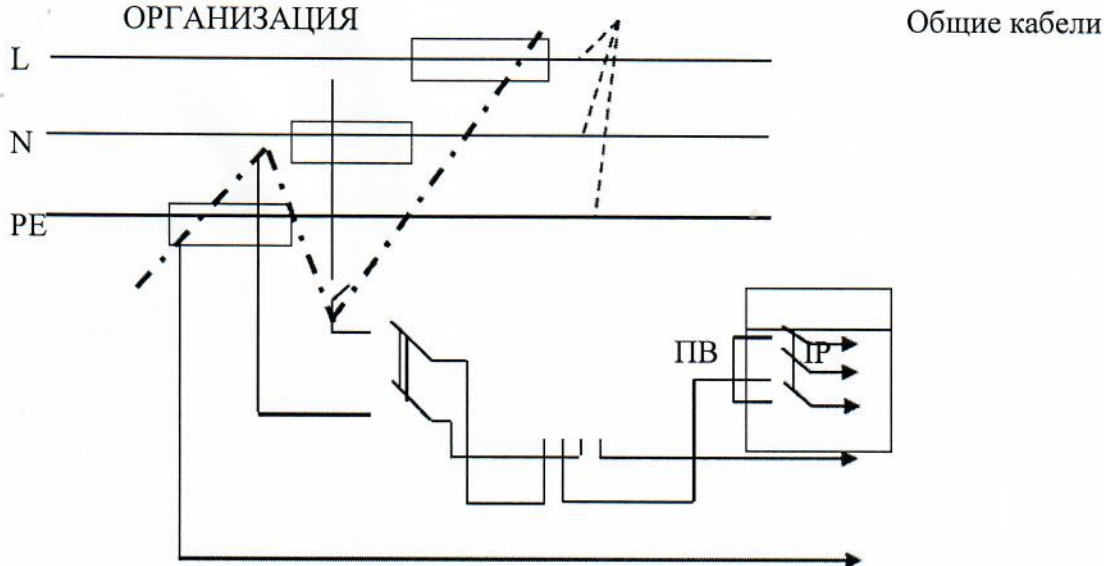
Кабель
общий



5. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к квартире Заказчика фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Входящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

СОБСТВЕННИК



Граница раздела обслуживания между Управляющей организацией и Собственником: -

Управляющая компания:
Генеральный директор
АО «УК Гавань»

Заказчик:
Собственник помещения

_____/М.Н. Кощеева/

_____/

_____/

Подпись / Ф.И.О.