

ДОГОВОР №
Управления многоквартирным домом.

г. Санкт-Петербург

« __ » _____ 200 _ г.

Управляющая организация ООО «Балтийский Дом», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Маслова И.Е., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (Ф.И.О. владельца, собственника помещения), паспорт _____ выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Сторонами», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательным для Сторон, действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

2. В настоящем договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующее значения:

а) «Договор» - настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, подписанный Исполнителем и Заказчиком, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

б) «Многоквартирный дом» - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, _____

в) «Обстоятельства непреодолимой силы» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

г) «Общее имущество многоквартирного дома» - не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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.

д) «Помещение» - жилое помещение, принадлежащее Заказчику на основании договора долевого строительства, предварительного договора купли-продажи, на основании свидетельства о праве собственности, либо по иному правовому основанию, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, _____, квартира № _____.

е) «Счет-квитанция» - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Заказчику, для оплаты услуг и работ, оказанных Заказчику по настоящему договору.

3. Цель договора

3. Целью Договора является организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества владельцев/собственников помещений Многоквартирного дома, обеспечение предоставления коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

4. Предмет Договора.

4.1. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется:

- а) осуществлять управление Многоквартирным домом,
 - б) выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома,
 - в) обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга,
- а Заказчик обязуется в полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

5. Техническое состояние многоквартирного дома, выполняемые работы и предоставляемые услуги.

- 5.1. Перечень и условия предоставления Заказчику коммунальных услуг содержатся в Приложении № 1 к Договору.
- 5.2. Акт разграничения зоны эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика содержится в Приложении №2 к Договору.
- 5.3. Расчет цены договора определяется лицевыми счетами.

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Обязанности Исполнителя:

- 6.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных Договором с момента подписания Договора.
- 6.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.
- 6.1.3. Обеспечивать Заказчику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами Санкт-Петербурга, РФ, на условиях и в порядке, предусмотренными настоящим Договором.
- 6.1.4. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии), с указанием причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилого фонда.
- 6.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.
- 6.1.9. Не менее чем за два дня до начала работ уведомить Заказчика путем вывешивания соответствующих объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином в нерасчетном режиме работы инженерных сетей.

6.2. Обязанности Заказчика:

- 6.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами Правил пользования соответствующими помещениями, содержания жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:
- 6.2.2. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением;
- 6.2.3. Бережно относиться к имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу;
- 6.2.4. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии;
- 6.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный мусор в контейнер для твердых бытовых отходов;
- 6.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов;
- 6.2.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам;
- 6.2.8. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- 6.2.9. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;
- 6.2.10. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного общего имущества Многоквартирного дома;
- 6.2.11. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика, либо проживающих в Помещении лиц;
- 6.2.12. Обеспечить в ночное время соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;
- 6.2.13. В случае проведения ремонта (реконструкции) квартиры самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей), оконных заполнений и т.п. с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Заказчиком оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается Исполнителем в счет-квитанцию.
- 6.2.14. Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету.
- 6.2.15. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.
- 6.2.16. Заказчик не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного согласия исполнителя и согласования с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.
- 6.2.17. Заказчик не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру - без письменного согласия Исполнителя.
- 6.2.18. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.
- 6.2.19. Предоставить Исполнителю копию свидетельства о зарегистрированном праве собственности на помещение в течение 10 дней с даты его получения.

6.2.20. Уплатить целевой взнос, в порядке и сроки, предусмотренные договором о долевом участии, или иным договором, на основании которого Заказчик владеет и пользуется Помещением.

6.3. Исполнитель имеет право:

6.3.1 Привлекать с письменного согласия Заказчика субподрядчиков для выполнения Работ. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность за надлежащее выполнение (или невыполнение) Работ субподрядчиком.

6.3.2 Вносить предложения об изменении состава и объема Работ.

6.3.3. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя 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 с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работ.

6.4 Заказчик имеет право:

6.4.1 Осуществлять контроль за качеством и своевременностью выполнения Работ, а в случаях выявления недостатков требовать безвозмездного их устранения в разумные сроки, установленные направляемыми Исполнителю предписаниями.

6.4.2 Приостанавливать Работы, если их производство представляет опасность для жизни и здоровья людей, направляя соответствующее предписание Исполнителю.

6.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

7. Расчеты по Договору.

7.1. Плата по настоящему Договору вносится Заказчиком Исполнителю по счету-квитанции.

7.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой собственником по счету-квитанции Исполнителю включается:

- а) платежи за содержание и ремонт общего имущества Заказчика, иные жилищные услуги;
- б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику;
- в) платежи за иные услуги, предоставляемые Заказчику в соответствии с настоящим Договором.
- г) целевой взнос (разовые платежи).

7.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещения и иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Заказчика и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема потребления (при наличии приборов учета). При неисправности приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

7.4. Плата по Договору вносится Заказчиком ежемесячно, не позднее 5 числа следующего за оплачиваемым месяца.

7.5. Размер платы, льготы по оплате, предоставляемые Заказчику в установленном действующем законодательством порядке, сумма пеней, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предоставляемом Заказчику исполнителем ежемесячно.

7.6. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в порядке и случае, предусмотренном Постановлением Правительства.

7.7. Сумма, указанная в счете-квитанции, включает платежи, указанные в пункте 7.2 и установленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы и вносится Заказчиком единовременно.

7.8. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

8. Контроль выполнения обязательств по Договору.

8.1. Исполнитель для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств по Договору обязан предоставлять Заказчику отчет о своей финансово-хозяйственной деятельности на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, проводимом по окончании отчетного финансового года.

8.2. Контроль правильности пользования Заказчиком общим имуществом многоквартирного дома, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

9. Дополнительные условия.

9.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только Помещение, производятся Заказчиком самостоятельно и за свой счет.

9.2. Заказчик вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в пункте 9.1. работ Исполнителя для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается приказом Исполнителя или на основании отдельного договора между Заказчиком и Исполнителем.

10. Ответственность сторон.

10.1. Исполнитель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.2. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Заказчика или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Заказчиком Исполнителю в полном объеме. Возмещение расходов не освобождает Заказчика от принятых по Договору на себя обязательств.

10.3. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 7.2. Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пени, в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 5-го числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

11. Заключительные положения.

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение года с момента его подписания.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

11.4. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Заказчика или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Заказчика.

11.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.

11.6. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.7. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями, что договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противоправной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершена под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения последствий заключения Договора.

11.8. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора.

11.9. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

11.10. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

11.11. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.

11.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

11.13. Договор не может быть расторгнут Заказчиком досрочно в одностороннем порядке, за исключением случаев, систематического нарушения Исполнителем обязанностей взятых на себя по настоящему договору и при условии проведения общего собрания жильцов Многоквартирного дома и выбрана иная управляющая организация, либо иной способ управления. При этом, договор прекращает свое действие в течении одного месяца с даты протокола общего собрания на котором принято соответствующее решение.

Приложения:

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Заказчик	Исполнитель
	ООО «Балтийский Дом» Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, ул. Генерала Хрулева д. 5, оф. 208 тел. 394-56-63 ИНН 7802160435 КПП 780201001 ОГРН 1027801561710 ОКАТО 40265566000 ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 54348395 ОКФС 16 ОКОПФ 65 Расчетные счета в: Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр.счет: 30101810500000000653 р/с 407 028 109 55 08 0000 698

Заказчик _____

Исполнитель _____

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Холодное и горячее водоснабжение,
2. Водоотведение,
3. Электроснабжение,
4. Теплоснабжение.

Условия предоставления коммунальных услуг

1. Предоставление коммунальных услуг (снабжение энергетическими и иными ресурсами) производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга.
2. Режим предоставления коммунальных услуг соответствует приведенным в Приложении 1 (справочном) к настоящим Условиям.
3. Системы снабжения коммунальными услугами должны быть в постоянной готовности к обслуживанию Заказчика, за исключением времени перерывов: для проведения ремонтных и профилактических работ (устанавливаются производителями услуг по согласованию с Исполнителем в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, правилами технической эксплуатации, положениями о проведении текущих и капитальных ремонтов и другими нормативными документами, договорами о снабжении энергетическими и иными ресурсами между Исполнителем и энергоснабжающими предприятиями); в связи со стихийными бедствиями, а также чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя и энергоснабжающих предприятий.

Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления

1. Общие положения

Исполнитель обеспечивает предоставление Заказчику коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм условиям Договора.

Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации - отведению сточных вод.

2. Электроснабжение

Величина напряжения - (220 (+-) 11) В.

Норматив потребления - устанавливается нормативно-правовым актом Санкт-Петербурга.

3. Холодное водоснабжение

Норматив потребления - устанавливается нормативно-правовыми актом Санкт-Петербурга.

Заказчик _____

Исполнитель _____

Приложение №2.
к Договору № ____ от _____
На управление многоквартирным домом

АКТ
разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между
Заказчиком и Исполнителем

1. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности (владения) владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к Помещению от общих домовых систем.
2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к Помещению Заказчика фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Заказчик.

По системе холодного водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления, Заказчик.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля в Помещении к общему домовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

Заказчик _____

Исполнитель _____