

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
№ ДУ 1/17/_____**

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС» (ООО «УК ВЕЛЕС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Горохова Александра Рудольфовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) _____ от _____ года, владеющий(ая) на правах собственности, свидетельство о праве собственности _____ от _____ года, жилым/нежилым помещением / квартирой (частью квартиры) № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Типанова, дом 27/39, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Придомовая территория - принадлежащий всем собственникам многоквартирного дома на праве общей долевой собственности земельный участок около жилого многоквартирного здания, включающий парковку, пешеходные пути ко входам, подъезды к дому и площадки для жильцов данного дома - детские, спортивные, для отдыха, для контейнеров, для выгула собак и т.п. План придомовой территории представлен в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно завязанное с ними назначением. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Управление Многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями собственника и установленными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, а в их отсутствии – утвержденным Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций,

технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, а в их отсутствии утвержденным Правительством РФ перечнем, связанных с таким ремонтом работ.

Капитальный ремонт - работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

Коммунальные услуги - услуги по предоставлению холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения - платеж, взимаемый с Собственника за исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Благоустройство - комплекс проводимых на территории Общего имущества мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории, озеленение, устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода, размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

Форма договора - установленная жилищным законодательством форма управления жилым домом (домами, комплексом) и утвержденная (принятая) собственниками данной недвижимости.

Счет-квитанция - платежный документ, ежемесячно направляемый Управляющей организацией Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных по настоящему Договору.

1.2. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с законодательством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

2.2. Управляющая организация по настоящему договору принимает управление многоквартирным домом от прежней управляющей организации ООО «Элис-Хоум» (ИНН 7806379073, ОГРН 10898487029007).

2.2.1. Новая Управляющая организация обязуется:

В тридцати дневный получить от прежней Управляющей организации техническую, организационную, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую, проектную и иную необходимую документацию на многоквартирный дом за 5 дней до прекращения договора управления прежней Управляющей организации с оформлением соответствующих актов приема-передачи;

Порядок передачи технической документации и закрепен в Постановлении Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г., а ее состав описан в Постановлении Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.;

В соответствии с законодательством РФ пройти проверку органов государственного Жилищного надзора, по результатам которой многоквартирный дом включается в лицензию Управляющей организации;

В 90 дневный срок заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями;

— взаимодействовать по вопросам управления многоквартирным домом с Советом многоквартирного дома с предоставлением последнему ежемесячной отчетности о проделанной работе, а также нести ответственность за нарушение принятых на себя обязательств;

— в 90-дневный срок с момента включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации привести в соответствие с действующим законодательством деятельность собственников помещений многоквартирного дома, осуществляющих предпринимательскую деятельность в помещениях многоквартирного дома (гостиницы, хостелы, магазины и т.п.) либо в тот же срок направить соответствующее заявление о нарушении действующего законодательства в уполномоченный для его рассмотрения орган;

— в 90-дневный срок с момента включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации привести в соответствие с действующими техническими регламентами и запустить лифтовое оборудование (лифты) во всех парадных (подъездах) многоквартирного дома, при соответствующем

финансировании застройщиком (СК «Элис») работ и приобретение недостающего лифтового оборудования;

— в 365-дневный срок с момента включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации привести в соответствие с нормами ГОСТ, СНиП, СанПиН с составлением соответствующего плана-графика устранения недостатков и передачи его Совету многоквартирного дома:

- придомовую территорию;
- фасад, фундамент, стены и несущие конструкции, крышу многоквартирного дома;
- инженерные системы и сети, в том числе: систему центрального отопления, систему водоснабжения, канализации, включая насосные установки, систему электроснабжения и электротехнических устройств, в том числе расположенных в местах общего пользования, систему вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, кондиционирования, слаботочные сети;

— заключить договор охраны многоквартирного дома и придомовой территории многоквартирного дома со специализированной организацией с указанием точного перечня и срока (периодичности) оказываемых услуг, а также заключить договор на оказание услуг консьержа. Регламент осуществления охраны и службы консьержа представлен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлены согласно Приложению 2 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в недельный срок, с момента наступления изменения, через сайт управляющей организации и стенды информации.

2.4. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- е) поддержание архитектурного фасада многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или проектом реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.5. Перечень предоставляемых коммунальных услуг установлен в Приложении 3 к настоящему договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении нормативно правовых актов, регулирующих порядок предоставления коммунальных услуг. Об изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в недельный срок.

2.6. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим договором на основании квитанций на оплату, счетов или счет-квитанций.

2.7. По настоящему договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.7.1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя.

Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точки крепления провода и все оборудование после этих точек обслуживает Собственник.

2.7.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения в помещении собственника.

Транзитный стояк, отвод и отсекающее устройство обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

2.7.3. 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 Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

2.7.4. По системе теплоснабжения: точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы и отсекающие устройства, до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

При отсутствии отсекающих устройств перед радиатором отопления все оборудование относится к общедомовому имуществу в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Приступать к выполнению настоящего договора с момента заключения настоящего Договора в соответствии с пунктом 8.2. Договора.

3.1.2. Взаимодействовать по всем вопросам управления многоквартирным домом с Советом многоквартирного дома, в том числе представлять последнему ежеквартальную письменную отчетность о проделанной работе.

3.1.3. Соблюдать законодательство Российской Федерации и Санкт-Петербурга, правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг).

3.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2

3.1.6. Обеспечить бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических ремонтных работ, замены оборудования, а также в случаях, когда выполнить ремонтные работы невозможно по вине Собственника (отказ Собственника от предоставления доступа в помещение и т.п.).

3.1.7. Информировать Собственника об Исполнителях в случае передачи выполнения (оказания) услуг, предусмотренных настоящим Договором, третьим лицам. Управляющая организация несет ответственность за качество выполнения (предоставления) услуг третьими лицами как за свои собственные.

3.1.8. Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.1.9. Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов зданий, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, а также придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.1.10. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.) в отношении многоквартирного дома, на период действия договора управления.

3.1.11. Вести лицевые счета Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, рассчитывать и представлять квитанции на оплату оказанных услуг с полной расшифровкой перечня и количества оказанных услуг, их тарифов, единиц измерений.

3.1.12. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с выполнением Договора, в том числе предоставлять информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору. Срок предоставления информации Собственнику не может быть более 10 рабочих дней с момента поступления запроса. Данный срок может быть продлен с обязательным письменным извещением Собственника в случае необходимости проведения проверок, требующих дополнительного времени.

3.1.13. Своевременно информировать Собственника об изменении тарифов.

3.1.14. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии со Стандартом раскрытия информации.

3.1.15. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;

- акты осмотра электрического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

По требованию Собственника Управляющая организация обязана знакомить его с содержанием вышеуказанных документов.

3.1.16. Ежеквартально составлять письменные отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.17. Представлять по требованию Собственников (представителей Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.18. В разумный срок до истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома предпринимать действия, направленные на их замену с целью не снижения качества оказываемых коммунальных услуг.

3.1.19. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.20. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, пользователей помещениями дома в двухдневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.21. В течение 5 (Пяти) дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях, занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.22. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Заявки на аварийное обслуживание подаются в диспетчерскую, номера телефонов диспетчерской службы размещены на стендах информации.

3.1.23. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставлению Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг только с согласия Совета многоквартирного дома. При необходимости в установленном порядке заключать договора со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.2. Производить разбор (снос, уничтожение, вывоз) принадлежащих Собственнику объектов, установленных (смонтированных, оставленных и т.п.) за пределами Помещения в случаях:

- если они затрудняют подходы к помещениям других собственников либо к общему имуществу в многоквартирном доме (при отсутствии согласия других собственников и Управляющей организации);
- если они портят общее имущество в многоквартирном доме, нарушают чистоту и порядок;
- если они установлены (смонтированы, оставлены и т.п.) с нарушением действующих правил, норм и стандартов.

При этом Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их.

3.2.3. С согласия Совета многоквартирного дома требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Выступать на общих собраниях собственников помещений с предложениями, относящимися к компетенции общего собрания в многоквартирном доме.

Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить 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 других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.5. По предварительному согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. По решению Общего собрания Собственников заключать договоры об использовании общего имущества, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, для оказания услуг связи, интернета и пр.

3.2.7. По решению Общего собрания Собственников и по согласованию с Советом МКД заключать договоры на оказание иных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, за дополнительную плату.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, г. Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой

территории.

3.3.2. Производить своевременно текущий ремонт Помещения.

3.3.3. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения, а также общего имущества многоквартирного дома без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации, и без уведомления Управляющей организации.

3.3.4. Бережно относиться к общему 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 Управляющей организации и в соответствующую аварийную службу.

3.3.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии.

3.3.6. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, загрязняющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Не подключать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не использовать приборы и машины, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

3.3.9. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

3.3.10. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещений (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз.

3.3.11. Допускать в заранее согласованное сторонами Договора время в Помещение работников Управляющей организации или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и для ликвидации аварий.

3.3.12. Обеспечить оснащение жилого или нежилого помещения индивидуальными, общими (для коммунальных квартир) приборами учета объема (количества) коммунальных услуг, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, надлежащую их техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную поверку (замену).

3.3.13. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.14. В 5-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

- о датах начала, прекращения, условиях:
 - сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
 - вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
 - разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
 - пофамильные сведения по: поднаймаемым, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.15. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.16. Возложить на Управляющую организацию обязанность и уполномочить давать принципиальное согласие и согласовывать от имени собственников помещений использование общего имущества многоквартирного дома для размещения рекламных конструкций, для оказания услуг связи, интернета и пр. Управляющей организации разрешать использование общего имущества многоквартирного дома только после получения письменного согласования у Совета многоквартирного дома и подписания с Управляющей организацией договора на использование общего имущества дома.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги в объеме, отвечающем параметрам качества и надежности.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.3. Требовать и получать от Совета МКД и Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.4. Контролировать выполнение Советом МКД и Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору на соответствие критериями качества, установленным требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.6. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Собственник совместно с другими Собственниками помещений многоквартирного дома обязан избрать Совет многоквартирного дома (далее – совет МКД) из числа собственников помещений, количество членов которого устанавливается на общем собрании Собственников помещений в МКД.

4.2. Председатель совета МКД избирается на общем собрании собственников из числа членов совета МКД.

4.2.1. Председатель совета МКД:

- вправе до принятия общим собранием собственников решения о выборе управляющей организации вступить в переговоры с Управляющей организацией об условиях договора управления МКД, и обязан довести до сведения Собственников помещений результаты этих переговоров;

- руководит текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию собственников;

- представляет интересы Собственников помещений в МКД и непосредственно общается с Управляющей организацией;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Полномочия совета МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему действующему законодательству;

- представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом МКД совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;
- взаимодействует с Управляющей компанией по всем вопросам, связанным с управлением МКД.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. За выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается Приложением № 3 к настоящему Договору и включает в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 2354.

5.4. Собственник вносит плату на расчетный счет ООО «УК ВЕЛЕС» не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов – счет-квитанций и отражается на лицевом счете Собственника.

5.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, плата рассчитывается согласно законодательству Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

5.7. 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, установленном Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

5.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, о чем составляется акт, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

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

5.10. В случае изменения Размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и тарифов на коммунальные услуги, утвержденными Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании принимают, на основании отдельного Договора, представленного Управляющей организацией, необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и условия оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному Договору в соответствии с адресной программой за счет средств бюджета Санкт-Петербурга и средств собственников помещений.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим

исполнением, если иное не установлено Договором.

6.2. В случае нарушения условий настоящего Договора по ненадлежащему оказанию услуг, в том числе в случае непредставления отчетности Совету МКД и/или информации Собственнику по запросу или нарушения иных обязательств, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, на Управляющую организацию начисляется штраф в размере 10 % от суммы вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг по управлению МКД, указанной в счёте-квитанции, за месяц, в котором произошло ненадлежащее оказание услуг.

6.2.1. Основанием для начисления штрафа является соответствующий Акт, подписанный Председателем Совета МКД, подтверждающий ненадлежащее оказание услуг с обоснованием нарушений, допущенных Управляющей организацией.

6.2.2. В случае начисления вышеуказанного штрафа Управляющая организация обязана произвести перерасчет стоимости услуг в части получаемого вознаграждения и направить Собственникам в отчетном или следующем за отчетный месяц счета-квитанции с учетом перерасчета стоимости.

6.3. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, вызванные действиями (бездействием) Собственника, за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. Вина определяется судебными органами.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

6.7. За несвоевременное и (или) не полностью внесение платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с последнего дня месяца, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.8. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.9. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. В случае не достижения согласия в оценке ущерба, отказе Собственника от восстановления нарушенного права силами Управляющей организации конфликт разрешается в судебном порядке, согласно действующему законодательству.

6.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.11. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.12. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома. Нормативные сроки определяются на основании действующего законодательства.

6.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу Договора, стороны будут стараться разрешать путем переговоров. Если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в судебные органы.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее пяти рабочих дней с момента получения претензии (жалобы) Управляющей организацией.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Договор заключен на срок 1 год и считается продленным на тот же срок, если ни одна из сторон письменно не уведомила другую сторону о расторжении договора за 30 дней до истечения указанного срока.

Начало действия Договора считается «01» октября 2017 г.

8.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон или через Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области при его отсутствии. Для расторжения договора заинтересованная сторона должна письменно уведомить об этом другую сторону за 30 дней до даты расторжения договора.

8.4. Основание для досрочного расторжения договора: систематическое нарушение одной из сторон обязательств по настоящему договору, которое письменно фиксируется сторонами, путем составления акта, уведомления, сообщения, претензии и т.д.; выбор собственниками на общем собрании другой управляющей компании в соответствии с законодательством РФ.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать всю техническую, организационную, хозяйственно-финансовую, проектную и иную необходимую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в МКД одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.7. В случае, если за тридцать дней до истечения срока действия договора ни одна из сторон письменно не заявит о своем намерении прекратить договор по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по Договору.

Приложение № 3: Размер платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплату коммунальных и иных видов услуг

Приложение № 4: Регламент осуществления охраны и службы консьержа в многоквартирном доме.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «УК ВЕЛЕС»

(фамилия, имя, отчество, либо наименование
юридического лица)

Адрес: 197342, Санкт-Петербург,
улица Белоостровская, дом 28 литера А, Пом. 16Н
ИНН 7814677115 КПП 781401001
ОГРН 1167847511953
Р/С 40702810790270001851
В ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
К/С 3010180900000000790
БИК 044030790
e-mail: uk-velesl6@mail.ru
тел: +7(911)769-46-95

(паспортные данные: серия, номер, кем и когда выдан,
либо основные реквизиты юридического лица)

(адрес местожительства, для юридических лиц адрес
места нахождения, телефон)

Собственник:

Генеральный директор
ООО «УК ВЕЛЕС»:

/_____/ /_____
(подпись)

/_____/ А. Р. Горохов
М. П. (подпись)