

Договор № _____
на управление многоквартирным домом,
содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома
и обеспечение предоставления коммунальных услуг

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЕЛЕС» (ООО УК ВЕЛЕС), в лице Генерального директора Горохова А.Р, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, с одной стороны, и

Гражданин _____, являющийся собственником жилого (нежилого) помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе дом 15, лит. А, кв. _____ на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности № _____ от _____ 201__ г., именуемый в дальнейшем **«Домовладелец»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Управляющая компания** по заданию **Домовладельца** обязуется:

а) оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе по обеспечению надежного функционирования инженерных систем и строительных конструкций Многоквартирного дома в целом, санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории;

б) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;

в) организовать обеспечение предоставления коммунальных и иных видов услуг.

1.2. **Домовладелец обязуется** оплачивать работы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с применяемыми по Договору тарифами и ставками. **Домовладелец обязуется** оплачивать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также предоставление иных видов услуг в соответствии с условиями Договора. Платежи, осуществляемые **Домовладельцем** в оплату коммунальных услуг, производятся на основании показаний приборов учета и тарифов, действующих на территории г. Санкт-Петербурга на момент предоставления коммунальных услуг, пропорционально площади помещения.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень может изменяться в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома при изменении состава общего имущества Многоквартирного дома или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случаях изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

1.5. Стороны при исполнении Договора, определении полного состава, качества, функциональных и технических характеристик, объема, сроков и периодичности работ (услуг), выполняемых (оказываемых) по Договору, обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищным кодексом, а также:

1.5.1. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

1.5.2. Правилами содержания общего имущества Многоквартирного дома и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

1.5.3. Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307.

1.5.4. Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25.

1.5.5. Постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 г. № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов».

1.5.6. Нормативными правовыми актами, принятыми в развитие или взамен вышеуказанных нормативных правовых актов, а также иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, регулиующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг.

2. Коммунальные и иные услуги

2.1. **Управляющая компания**, действуя в интересах **Домовладельца**, в соответствии с настоящим Договором обеспечивает предоставление следующих видов коммунальных услуг: теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования. Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы их потребления устанавливаются в соответствии с действующими на территории г. Санкт-Петербурга показателями. Предоставление коммунальных услуг **Домовладельцу** может быть ограничено **Управляющей компанией** по мощности (количеству) по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2.2. **Домовладельцу** в соответствии с настоящим Договором предоставляются следующие виды иных услуг: вывоз бытового и строительного мусора, техническое обслуживание системы коллективного приема телепрограмм, монтаж и техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ), техническое обслуживание автоматической системы противопожарной защиты (АСППЗ), техническое обслуживание диспетчерского пульта.

Обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором и правилами, указанными в п.п. 1.5.3., с момента подписания настоящего договора.

3.1.2. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг и субподрядными специализированными организациями с целью обеспечения предоставления коммунальных и иных видов услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением поставщиками коммунальных услуг и субподрядными специализированными организациями условий заключенных договоров, качеством и количеством предоставляемых услуг, их исполнением.

3.1.4. Обеспечивать техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартире **Домовладельца**, согласно акта разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры между **Управляющей компанией** и **Домовладельцем** (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.1.5. Устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире **Домовладельца** при получении от него заявления в сроки, предусмотренные действующими нормативами, а в случае аварии – немедленно, с составлением акта и указанием в нем – за чей счет выполняются работы, приобретаются материалы.

3.1.6. Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования Многоквартирного дома: крыши, технических коридоров и технических помещений, инженерного оборудования, в соответствии с действующими Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

3.1.7. Производить текущий осмотр мест общего пользования Многоквартирного дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем не реже одного раза в месяц, а комплексный осмотр и профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования – два раза в год.

3.1.8. Обеспечивать бесперебойную работу инженерных сетей и оборудования Многоквартирного дома.

3.1.9. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание подъездов, тамбуров, лестничных клеток и других мест общего пользования Многоквартирного дома, а также придомовой территории.

3.1.10. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.11. Проводить текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.12. Уведомлять **Домовладельца** о ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома – за неделю, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Многоквартирного дома – в соответствии с действующим законодательством, путем вывешивания на информационных стендах соответствующих объявлений.

3.1.13. Ежемесячно, не позднее 01 числа месяца идущего в след за отчетным, предоставлять счет-квитанцию с расчетом обязательного платежа **Домовладельца** на содержание и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом, а также в оплату предоставления коммунальных и иных видов услуг. При этом расчет объема холодного и горячего водопотребления и водоотведения производится на основании предоставляемых Домовладельцем показаний соответствующих приборов учета (при их наличии и исправности). В случае не предоставления **Домовладельцем** показаний соответствующих приборов учета или его досрочного обращения за произведением расчетов, расчет холодного и горячего водопотребления и водоотведения производится на основании усредненных данных. Такими усредненными данными являются нормативы потребления коммунальных услуг, используемые в г. Санкт-Петербурге в домах, при отсутствии соответствующих приборов учета.

В случае изменения размеров платы и/или тарифов на работы и услуги в соответствии с решениями органов государственной власти Санкт-Петербурга или условиями Договора, **Управляющая компания** обязана проинформировать **Домовладельца** о таком изменении, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты начала действия измененных размеров платы и/или тарифов.

В расчет обязательного платежа **Домовладельцу** включаются отдельной строкой начисленные пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.14. Производить контрольные проверки правильности снятия показаний приборов учета расхода горячей и холодной воды в квартире **Домовладельца**.

3.1.15. В установленном действующим законодательством порядке, не чаще двух раз в год, с предварительным письменным уведомлением **Домовладельца** не менее чем за три рабочих дня и с согласия **Домовладельца**, производить осмотр части оборудования общедомовых систем, находящейся в квартире **Домовладельца**, с целью проверки состояния и функционирования.

3.1.16. Организовать за счет **Домовладельцев** пост охраны и видеонаблюдения, обеспечивающий общественный порядок на придомовой территории Многоквартирного дома.

3.1.17. Предупреждать и своевременно пресекать действия третьих лиц, нарушающие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющие или могущие причинить вред общему имуществу Многоквартирного дома, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр.

3.1.18. Обеспечить круглосуточную работу аварийной диспетчерской службы с возможностью приема обращений и заявок **Домовладельцев** по телефону, а также выполнения заявок **Домовладельцев** и иных законных пользователей помещений, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.19. Оборудовать в каждом подъезде на первом этаже информационные стенды.

3.2. Домовладелец обязан:

3.2.1. Ежемесячно вносить обязательные платежи, а также начисленные пени, в порядке, размере и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, в том числе:

а) использовать квартиру исключительно по назначению, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими Правилами пользования жилыми помещениями;

б) бережно относиться к квартире, санитарно-техническому и иному инженерному оборудованию Многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

в) при обнаружении неисправности в квартире, санитарно-техническом и ином инженерном оборудовании Многоквартирного дома, немедленно принять все возможные меры к ее устранению и незамедлительно сообщить об этом представителям **Управляющей компании**;

г) содержать в чистоте и порядке квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

д) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы, крупногабаритный и строительный мусор в специальные места, определенные **Управляющей компанией**;

е) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети (10-13,9 кВт, в зависимости от

площади квартиры), не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

з) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих паспортов (сертификатов, свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-техническим нормам;

и) экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

к) производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования только с разрешения соответствующих государственных органов, в соответствии с действующим законодательством, и согласования с **Управляющей компанией**, при наличии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями и физическими лицами;

л) обеспечить полную сохранность санитарно-технического и иного инженерного оборудования, строительных конструкций Многоквартирного дома в целом, общего имущества **Домовладельцев**, а также результатов работ, выполненных застройщиком/подрядчиками;

м) обеспечить устранение за свой счет повреждений квартиры, общего имущества, придомовой территории, конструкций Многоквартирного дома в целом, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине **Домовладельца**, проживающих с ним лиц. Сумма компенсации расходов определяется исходя из фактических затрат на ремонт, замену и/или восстановление;

н) компенсировать в полном объеме **Управляющей компании** затраты, понесенные в связи с ликвидацией аварий и последствий аварий, происшедших по вине **Домовладельца** и/или находящихся в его квартире лиц;

о) обеспечивать соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в ночное время, в соответствии с нормами действующего законодательства;

п) не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах Многоквартирного дома и иных местах общего пользования;

р) не производить ремонт, мойку автотранспортных средств на придомовой территории Многоквартирного дома, а также, не производить парковку автотранспорта вне парковочных мест.

3.2.3. Представлять для расчета **Управляющей компании** ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, показания квартирных приборов учета расхода горячей и холодной воды. В случае выхода из строя приборов учета расхода горячей и холодной воды немедленно сообщать об этом **Управляющей компании**.

3.2.4. Приобретать за свой счет вышедшие из строя приборы учета расхода горячей и холодной воды, подачи электроэнергии.

3.2.5. В целях обеспечения безопасности и общественного порядка представить **Управляющей компании** в момент заселения списки допускаемых в квартиру, на период производства ремонтно-отделочных работ, граждан за своей личной подписью, а в случае изменения списка допускаемых лиц, немедленно сообщить об этом **Управляющей компании**.

3.2.6. Обеспечить (не чаще двух раз в год) доступ в квартиру представителям **Управляющей компании**, включая работников организаций осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Многоквартирного дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного инженерного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в квартире, и для выполнения необходимых ремонтных работ, после предварительного уведомления **Управляющей компанией** не менее чем за трое суток. Исключение составляют работы по ликвидации аварий, либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, квартирам Многоквартирного дома.

3.2.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру только с письменного согласия **Управляющей компании**.

3.2.8. До опломбирования в установленном порядке представителями ОАО «Петроэлектросбыт» приборов учета и контроля подачи электроэнергии, не производить переделок либо перестановок электрооборудования в квартире.

3.2.9. Своевременно сообщать **Управляющей компании** о выявленных неисправностях конструктивных элементов квартиры и иного инженерного оборудования, находящегося в квартире, а также общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.10. Не устанавливать телевизионные, радио-, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общедолевого собственности, в том числе на стенах или крыше Многоквартирного дома, без разрешения **Управляющей компании** и соответствующих уполномоченных организаций.

3.2.11. Соблюдать самому и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами установленного порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории Многоквартирного дома для обеспечения безопасности граждан и исключения повреждения бордюров, газонов, иного инженерного оборудования Многоквартирного дома.

3.2.12. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории Многоквартирного дома, прилегающих газонах, площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

3.2.13. Сохранять документы о проведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

3.2.14. Участвовать в расходах по непредусмотренному настоящим Договором ремонту, в том числе капитальному, общего имущества Многоквартирного дома путем внесения целевых сборов, в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома, либо принятия решения иным способом. Необходимые суммы целевых сборов вносятся в счет-квитанцию отдельной строкой.

3.2.15. При передаче права собственности на квартиру предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома и письменно предупредить **Управляющую компанию** о смене собственника.

3.2.16. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на квартиру или до прекращения действия настоящего Договора в соответствии с п.п. 7.1., п.п. 7.2. Договора.

4. Расчеты по договору

4.1. В состав платы, вносимой **Домовладельцем** по настоящему Договору, включаются платежи за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, управлению Многоквартирным домом, а также оплата коммунальных и иных видов услуг, рассчитанных в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

4.2. Размер платежей определяется в расчетном порядке на основании действующих размеров платы и тарифов, с учетом площади квартиры **Домовладельца**, иных количественных и качественных характеристик квартиры и дома, численности проживающих в квартире **Домовладельца**, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета) . Начисление по статьям водопотребление/водоотведение производится по приборам учета в случае их наличия, либо по действующим нормативам.

4.3. Размеры платы за работы и услуги, тарифы на которые при подписании настоящего Договора были приняты равными тарифам, устанавливаемым для соответствующих работ и услуг органами власти Санкт-Петербурга, изменяются (индексируются) соразмерно изменению соответствующих тарифов, устанавливаемых органами власти Санкт-Петербурга.

4.4. Оплата по настоящему Договору производится **Домовладельцем** ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, путем внесения денежных средств на расчетный счет **Управляющей компании** через отделения Сберегательного банка Российской Федерации. Пени вносятся одновременно с платежами, указанными в п.п. 4.1. настоящего Договора.

4.5. Не использование **Домовладельцем** принадлежащих ему на праве собственности помещений, либо отказ от пользования общим имуществом Многоквартирного дома, не является основанием для освобождения **Домовладельца** полностью или частично от участия в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом.

5. Дополнительные условия

5.1. **Домовладелец** имеет право давать предложения по оценке качества технической эксплуатации Многоквартирного дома и его внешнего благоустройства, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность **Управляющей компании**.

5.2. **Управляющая компания** вправе прекратить предоставление отдельных видов услуг **Домовладельцу** и выполнение работ предусмотренных настоящим Договором, в случае просрочки оплаты на период более 3-х месяцев, до полной ликвидации задолженности, с предварительным уведомлением **Домовладельца**, в установленном действующим законодательством порядке.

5.3. В случае возникновения опасности для граждан, а также для жилого либо нежилого помещения Многоквартирного дома в период отсутствия **Домовладельца** (аварийная ситуация, требующая немедленного устранения), **Управляющая компания** берет на себя ответственность за проникновение в квартиру без разрешения **Домовладельца** в присутствии не менее двух свидетелей, из числа граждан проживающих в Многоквартирном доме, сотрудника милиции, с обязательным составлением акта о проникновении и объеме выполненных ремонтных работ.

5.4. В случае внесения изменений в остекление лоджий (балконов), окон **Домовладелец** обязан предварительно согласовать с **Управляющей компанией** проект и конструкцию остекления, а также получить разрешение соответствующих государственных органов.

6. Ответственность сторон

6.1. **Управляющая компания** несет ответственность в установленном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.2. За несвоевременное внесение обязательных платежей, указанных в п.п. 4.1. настоящего Договора, **Домовладелец** уплачивает **Управляющей компании** пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

6.3. **Домовладелец** несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным Законом «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с « 01 » февраля 2019 года и действует в течение 3 (трех) лет с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

7.2. При отсутствии письменного уведомления одной из Сторон о расторжении настоящего Договора за три месяца до окончания срока его действия, Договор считается пролонгированным на один год, на тех же условиях. **Домовладелец** вправе направить заявление о расторжении настоящего Договора только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

7.3. Договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе **Домовладельца** в случае:

- прекращения прав (собственности) на Квартиру вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления **Управляющей компании** о произведенных действиях с Квартирой и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем **Управляющая компания** должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе **Управляющей организации**, о чем **Домовладелец** должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения Договора, в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые **Управляющая компания** не отвечает.

7.3.2. В судебном порядке.

7.3.3. В случае ликвидации **Управляющей компании**.

7.3.4. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы.

8. Особые условия

8.1. Контроль за выполнением **Управляющей компанией** обязательств по настоящему Договору осуществляется **Домовладельцем** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

8.2. В целях контроля за выполнением **Управляющей компанией** её обязательств по Договору Домовладелец, уполномоченное лицо или комиссия имеют право:

- требовать предоставления любой информации по выполнению настоящего Договора в пятидневный срок с момента направления соответствующего запроса;

- осуществлять в согласованном с **Управляющей компанией** за три рабочих дня порядке осмотра общего имущества в **Многоквартирном доме**, проверять работоспособность и снимать показания домовых приборов учета коммунальных ресурсов с составлением актов осмотра;

- подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения в **Управляющую компанию** для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения, а также составлением актов о нарушении условий Договора;

- требовать от **Управляющей компании** предоставления любого из документов, входящих в документацию по **Многоквартирному дому** (технические, бухгалтерские, хозяйственно-финансовые и иные документы, в том числе полученные от Застройщика, относящиеся к **Многоквартирному дому** и/или связанные с исполнением Договора), в том числе документы, подтверждающие нормативы, объем и качество выполняемых работ и оказываемых услуг по Договору, правильность начисления платежей **Домовладельцам** за работы и услуги по Договору.

8.3. Подписанием настоящего Договора Домовладелец реализует свое право на выбор способа управления Многоквартирным домом, выбор управляющей организации, утверждение условий договора управления.

9. Прочие условия

9.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или по иным причинам, это не затрагивает действительности остальных его условий.

9.3. Споры между Сторонами будут решаться путем переговоров, с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае не достижения согласия – в установленном действующим законодательством порядке.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.5. Приложения № 1,2,3,4 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10. Адреса и реквизиты сторон

Домовладелец:

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

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

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

(подпись)

Управляющая организация:

ООО «УК ВЕЛЕС»

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-veles16@mail.ru

т: +7(911)769-46-95

Генеральный директор

ООО «УК ВЕЛЕС»:

А.Р. Горохов

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, дом 15, лит. А.

Год постройки – 2012

Фундамент – буронабивные сваи, монолитная железобетонная плита

Несущие конструкции – монолитные железобетонные

Ограждающие конструкции – кирпичные, с утеплителем и навесным вентилируемым фасадом.

Перекрытия - монолитные железобетонные

Инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование:

- системы холодного и горячего водоснабжения, канализации;
- система отопления и вентиляции;
- система электроснабжения;
- тепловые пункты - 5;
- насосные станции хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения;
- лифты пассажирские - 10, лифты грузовые - 10;
- мусоропроводы - 9;
- система АППЗ;
- система диспетчеризации;
- система видеонаблюдения, контроля доступа и домофонной связи.

Общая площадь дома 90 157,70 кв. м.

Общая площадь помещений 87 751,5 кв. м.

Лестничные клетки – 12 991,7 кв. м.

Генеральный директор
ООО «УК ВЕЛЕС»:

_____ А.Р. Горохов

_____ / _____ /

**Краткий перечень работ
по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.**

- К общему имуществу жилых домов относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:
- межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыши, чердачные помещения, технические подвалы, коридоры, мусоросборочные камеры, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;
 - инженерное оборудование здания, предназначенное для обслуживания более одной квартиры, включающее: лифты, мусоропроводы, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции, а также оборудование общего пользования: светильники, выключатели. К этому же виду оборудования относится внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования дома, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.;
 - придомовые территории.
1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих.
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.
 - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
 - 1.4. Прочистка канализационного лежака.
 - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.6. Проверка заземления ванн.
 - 1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
 2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.2. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
 - 2.4. Ремонт просевших отмосток.
 - 2.5. Укрепление флагодержателей.
 3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.
 - 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.4. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
 - 3.5. Консервация поливочных систем.
 - 3.6. Укрепление флагодержателей.
 - 3.7. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
 - 3.8. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

**Перечень работ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков фасада.
3. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Ремонт гидроизоляции на отдельных участках кровли.
5. Смена и восстановление элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена участков и элементов лестниц, балконов, крылец (козырьки над входами в подъезды, подвалы).
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, местах общего пользования, технических помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.)
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем отопления, водоснабжения и канализации.
9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электрических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
10. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
11. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и элементов благоустройства в границах территории, закреплённой за домом.

Генеральный директор
ООО «УК ВЕЛЕС»:

_____ А.Р. Горохов _____ / _____ /

**АКТ разграничения
зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры
между Домовладельцем и Управляющей компанией.**

Точкой разграничения общедомовой собственности и собственности **Домовладельца** является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе электроснабжения: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к квартире **Домовладельца** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая компания**. Точки креплений и отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы на электрощитке, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Домовладелец**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая компания**, оставшуюся часть – **Домовладелец**.

- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения Многоквартирного дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Управляющая компания**, оставшуюся часть – **Домовладелец**.

- 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 компания**, оставшуюся часть – **Домовладелец**.

- по системе принудительной вентиляции: точка присоединения отводящих труб общедомовой системы вентиляции к противопожарным клапанам квартиры. До противопожарных клапанов квартиры обслуживает **Управляющая компания**, противопожарные клапана квартиры и внутриквартирную часть – **Домовладелец**.

- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля до ввода в квартиру. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая компания**, оставшуюся часть – **Домовладелец**.

Генеральный директор
ООО «УК ВЕЛЕС»:

_____ А.Р. Горохов

_____ / _____ /

**Размер платы
за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома, оплату коммунальных и иных видов услуг***.**

№	Наименование услуги	Стоимость услуги в месяц
1.	Содержание общего имущества дома	7,85 руб./кв.м общ.пл. помещения.
2.	Текущий ремонт	6,31 руб./кв.м общ.пл. помещения.
3.	Техническое обслуживание лифтов	3,49 руб./кв.м общ.пл. помещения.
4.	Санитарное содержание и благоустройство придомовой территории	1,91 руб./кв.м общ.пл. помещения.
5.	Вывоз мусора	4,81 руб./кв.м общ.пл. помещения.
7.	Аварийно-диспетчерская служба	2,35 руб./кв.м общ.пл. помещения.
8.	Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АСППЗ)	0,44 руб./кв.м общ.пл. помещения.
9.	Техническое обслуживание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,34 руб./кв.м общ.пл. помещения.
10.	Эксплуатация коллективных приборов учёта используемых энергетических ресурсов (эл. энергии, тепла и воды)	0,67 руб./кв.м общ.пл. помещения.
11.	Административно-управленческие расходы (АУР)	3,05 руб./кв.м общ.пл. помещения.
12.	Телетрансляция*	129 руб. за отвод
13.	Отопление	По показаниям приборов учета в соответствии с тарифам, устанавливаемым органами власти Санкт-Петербурга
14.	Холодное водоснабжение	По показаниям приборов учета в соответствии с тарифам, устанавливаемым органами власти Санкт-Петербурга
15.	Водоотведение	По показаниям приборов учета в соответствии с тарифам, устанавливаемым органами власти Санкт-Петербурга
16.	Горячее водоснабжение	По показаниям приборов учета в соответствии с тарифам, устанавливаемым органами власти Санкт-Петербурга
17.	Электроснабжение МОП	По показаниям приборов учета в соответствии с тарифам, устанавливаемым органами власти Санкт-Петербурга
18.	Техобслуживание стилобата	0,09 руб./кв.м общ.пл.помещения.
19.	Консьержная служба **	6,28 руб./кв.м общ.пл. помещения.
20.	Охрана	4,50 руб./кв.м общ.пл.помещения.

* начисляется после подключения помещения к телевизионной кабельной сети

** начисляется собственникам жилых помещений, расположенных в 9-й парадной.

*** размеры платы, применяемые на основании Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Генеральный директор
ООО «УК ВЕЛЕС»:

_____ А.Р. Горохов

_____ / _____ /