

**Договор
управления многоквартирным домом № СП/76-14/ _____**

г.Санкт-Петербург

«_____» _____ 2015г.

Гражданин(ка) Российской Федерации: _____

_____, _____ года рождения, паспорт РФ: серии _____

№ _____, выдан _____ г., _____

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Евротракт», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Красных Н.П., действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны),

заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем: «Заказчик» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя обязанности по содержанию доли «Заказчика» в общем имуществе многоквартирного дома по адресу: **г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 76 корпус 14, литера А** (далее - многоквартирный дом), по обеспечению предоставления в помещениях, принадлежащих «Заказчику» (далее - Помещения), коммунальных услуг согласно настоящему «Договору». Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1. Общие положения

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

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, руководствуются утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, Постановлением Правительства Российской Федерации (ред. от 27.08.2012 г. № 354), Постановлением Губернатора г. Санкт-Петербурга №843-пг от 27.09.2004 г. «О нормативном уровне качества предоставляемых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и жилых домов» и законами РФ применяемыми для данного региона.

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

2. Предмет договора

2.1. «Заказчик» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя обязанности по надлежащему исполнению следующих работ и услуг:

- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирным домом;

- содержанию и уборке придомовой территории (отдельно дополнительно механизированная уборка);
- уборке лестничных клеток;
- содержанию и ремонту входящих в состав общего имущества внутридомовых инженерных систем электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения/канализования и газоснабжения (среднего и низкого давления);
- обслуживанию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов: холодного водоснабжения, электроснабжения;
- предоставлению коммунальных ресурсов: холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения (оплата взимается при наличии договорных отношений с ресурсоснабжающей организацией);
- сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых и крупногабаритных отходов;
- содержанию общедомовой (коллективной) антенны (оплата взимается при наличии договорных отношений со специализированной организацией)

по адресу: г.Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 76 корпус 14, литера А (далее - многоквартирный дом), пропорционально доли «Заказчика» в общем имуществе, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. «Заказчик» передает свои полномочия по управлению жизнеобеспечением, эксплуатацией, содержанием дома (далее – управление домом) «Управляющей организации» и поручает последней, а «Управляющая организация» принимает данные полномочия и обязуется от своего имени осуществлять все необходимые юридические и фактические действия по управлению домом, а именно:

2.2.1. выбрать жизнеобеспечивающие (ресурсоснабжающие), обслуживающие, эксплуатирующие организации и заключить с ними соответствующие договоры в интересах «Заказчика», обеспечить контроль за надлежащим и своевременным исполнением и оплатой;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее предоставление работ и услуг по настоящему договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), иными нормативно-правовыми актами. Предоставление коммунальных услуг и услуг по вывозу коммунальных отходов производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

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

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

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

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

3.1.6. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а так же размещает указанный отчет на официальном сайте.

3.1.7. Не реже одного раза в год Управляющая организация предоставляет «Совету дома» для утверждения собственниками помещений: перечень мероприятий на следующий год (или несколько лет) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома (261-ФЗ), а так же, предложения по проведению текущего ремонта многоквартирного дома с предложением по определению порядка финансирования данных мероприятий и работ и сроков возмещения собственниками помещений Управляющей организации затрат на их выполнение.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения Договора и достижения наибольшей эффективности в управлении многоквартирным домом, за исключением заключения договоров с организациями, предоставляющими телекоммуникационные услуги, а так же договоров аренды или пользования общим имуществом многоквартирного дома.

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

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

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

3.2.5. В случае возникновения опасности причинения вреда имуществу других лиц, жизни и здоровью граждан, представители «Управляющей организации» 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 представителем органов власти, с принятием мер по сохранности имущества «Заказчика» и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

3.3. «Заказчик» обязан:

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

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

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

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

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

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

3.3.7. Экономно расходовать воду и электрическую энергию.

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

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

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

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой (квартирной) электрической сети;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не производить работ по установке выносных антенных устройств, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, остекления лоджий и балконов, дополнительных усовершенствований элементов выступающих конструкций, в том числе козырьков, а также не производить иных действий, которые могут привести к изменению фасада здания, а также кровли здания.
- не производить установку дополнительных дверей в подъездах дома в не площади квартиры в местах общего пользования, на этажных площадках без согласования в установленном законом порядке, в случае установки таких дверей без согласований и разрешений, управляющая организация в праве после предупреждения демонтировать данную дверь.
- не производить не каких работ в местах общего пользования связанных с их перестройкой.

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

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

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

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

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

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

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

3.3.18. Подавать «Управляющей организации» данные показаний счетчиков учета холодной воды, газа и электроэнергии на 20 число каждого месяца. В случае не предоставления сведений, расчет показаний производится по величинам расхода предыдущего месяца, если нет сведений за предыдущий месяц, то расчет/перерасчет/доначисление производится согласно действующего законодательства.

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

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

3.4. «Заказчик» имеет право:

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

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

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

3.4.4. Требовать от управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

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

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

4. Платежи по Договору

4.1. Начиная с «01» ноября 2014 года «Заказчик» не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором оказывались услуги, оплачивает «Управляющей организации» оказанные и предоставленные услуги и работы на основании выставленных «Управляющей организацией» счетов-извещений. В выставленном «Управляющей организацией» счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

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

4.2. Цена договора определяется как сумма платы за управление и содержание общего имущества, за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и дополнительным услугам, а так же административно-хозяйственные расходы «Управляющей организации». Стоимость услуг и работ отдельно по каждой услуге и работе установлены сторонами настоящего договора в приложении №4, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Плата за услуги в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. При подписании настоящего договора «Заказчик» подтверждает свое согласие на установление тарифов, указанных в приложении № 4 настоящего договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается «Управляющей организацией» как произведение установленных настоящим договором тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неуполномоченных приборов учета, а также при нарушении опломбирования приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым Правительством Санкт-Петербурга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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

4.6. Не использование «Заказчиком» принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за данное помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

4.8. В случае предоставления «Управляющей организацией» услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа, установленная п.4.1. Договора, подлежит перерасчету (снижению). Перерасчет производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

5. Ответственность

5.1. Убытки, понесенные «Заказчиком» или «Управляющей организацией» в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, в том числе отдельно в части пункта 3.2.5. и 3.3.22, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

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

5.3. В случае просрочки оплаты услуг «Управляющей организации» «Заказчик» уплачивает пени в размере одной трехсотой от ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на день оплаты, от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

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

5.5. «Заказчик» вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, на расчетный счет «Управляющей компании» в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным по квитанции, выставленной «Управляющей компанией».

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

5.7. «Заказчик» обязан полностью выполнить свои обязательства по оплате суммы, определенной согласно п.4.1., до передачи права собственности на квартиру иным лицам.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год и вступает в действие с «01» ноября 2014 года, поскольку Управляющая организация приступила к выполнению своих обязанностей с «01» ноября 2014 года.

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

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

7. Дополнительные условия

7.1. «Заказчик» самостоятельно (или с привлечением «Управляющей организации» за дополнительную плату) по мере необходимости, выполняет следующие работы в своей квартире: отделочные работы, в том числе окраску потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, ограждений балконов; оклейку стен и потолков обоями, окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны, окраску полов в жилых и подсобных помещениях. Отделку помещений с целью благоустройства квартиры: циклевку паркетных полов, окраску радиаторов, труб отопления, водопровода, газопровода и канализации, замену дверных, оконных приборов, установку кранов, смесителей и другого

оборудования, ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов и т.д. Работы по улучшению отделки квартир: ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными местами в помещениях жилых квартир; замену и ремонт покрытий полов.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Прочие условия

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

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

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого из собственников помещений. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8.4. Стороны настоящего договора обязаны принять все возможные меры и действия для разрешения споров и разногласий по Договору путем переговоров. В случае невозможности дальнейшего урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры рассматриваются в судебном порядке.

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

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, на 14 страницах каждый, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

9. Приложения к Договору

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

9.1.1. Приложение № 1 - Сведения о помещении Заказчика;

9.1.2. Приложение № 2 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 76 корпус 14 лит. А по Петергофскому шоссе г.Санкт-Петербурга;

9.1.3. Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома 76 корпус 14 лит. А по Петергофскому шоссе г.Санкт-Петербурга;

9.1.4. Приложение № 4 - Тарифы ООО «УК Евротракт» на обслуживание и тарифы на коммунальные ресурсы многоквартирного дома 76 корпус 14 лит. А по Петергофскому шоссе г.Санкт-Петербурга.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «УК Евротракт»

Юридический адрес: 188520, Ленинградская обл., Ломоносовский район, д. Гостилицы, ул. Комсомольская, д. 3 кв. 62

Фактический адрес:

* Красносельский филиал: 198206, г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д.88 корп. 3, пом. 1-Н,

тел./факс: 494-67-77;

* Невский филиал: 192012, г. Санкт-Петербург, 2-ой Рабфаковский пер., д. 17 корп. 2, пом. 22, тел./факс: 368-47-03.

Сайт: www.ykevrotrakt.ru

E-mail: uk.evrotrakt@mail.ru

**Аварийно-диспетчерская служба,
тел.: (812) 362-35-35**

ИНН 4725000414, КПП 472501001

р/с 40702810930260007937 в филиале №7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-Петербург

к/с 30101810300000000811,

БИК 044030811, ОГРН 1114725000389

Генеральный директор

Заказчик:

Ф.И.О. полностью: _____

Паспортные данные: _____ № _____

выдан (орган, дата) _____

Адрес регистрации: _____

контактный тел.: _____

дополнительные контактные сведения:

_____/ Н.П. Красных /
м.п.

_____/ _____ /
подпись Ф.И.О.

Приложение №1

к Договору №СП/76-14/ _____

от «_____» _____ 2015г.

Сведения о помещении Заказчика

1. Помещение включает в себя и располагается в многоквартирном жилом доме по адресу:
 - 1.1.г.Санкт-Петербург, **Петергофское шоссе, дом 76 корпус 14 лит. А, жилая квартира № _____,**
 - 1.2.г.Санкт-Петербург, **Петергофское шоссе, дом 76 корпус 14 лит. А, гараж (паркинг) нежилое помещение № _____-Н;**
2. Помещение является собственностью Заказчика на основании _____

_____;
3. Общая площадь помещения составляет _____ (_____
_____) квадратных метров; площадь прописью
4. В помещении совместно с «Заказчиком» проживают граждане: (Ф.И.О., родственные отношения)
 - 4.1. _____,
 - 4.2. _____,
 - 4.3. _____,
 - 4.4. _____,
 - 4.5. _____,
 - 4.6. _____.

Приложение № 1 на одном листе согласовано и утверждено Сторонами:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Евротракт»

_____ / Н.П. Красных /
м.п.

Заказчик:

Собственник помещения

_____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

Приложение №2

к Договору №СП/76-14/ _____

от «_____» _____ 2015г.

**Перечень обязательных работ и услуг
по содержанию общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме 76 корпус 14 лит. А по Петергофскому шоссе
г. Санкт-Петербурга**

№ п/п	Вид работы или услуги	Периодичность выполнения
1	Подметание лестничных площадок и маршей, нижних двух этажей	по рабочим дням
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в месяц
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Мытье окон	один раз в год
5	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка	по рабочим дням
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	один раз в год
7	Влажная протирка подоконников в подъездах	два раза в год
8	Подметание снега	по факту
9	Посыпка песком ручная	по факту
10	Сдвигание снега	по факту
11	Подметание территории в летний период	по рабочим дням
12	Уборка газонов зимой	по необходимости
13	Уборка газонов летом	по необходимости
14	Выкашивание газонов	2-3 раза в сезон
15	Уборка скошенной травы	2-3 раза в сезон
16	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
17	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
18	Вывоз твердых бытовых отходов	по необходимости
19	Вывоз крупногабаритного мусора	по необходимости
20	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по необходимости
21	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	по мере необходимости не реже 1 раз(а) в год
22	Прочистка канализационного лежачка	ежемесячно
23	Проверка исправности канализационных вытяжек Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах Проверка заземления оболочки электрокабеля,	ежемесячно
24	Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
25	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	по необходимости
26	Протечка кровли	по возможности выполнения работ, связанных с метеоусловиями
27	Дератизация	по необходимости
28	Дезинсекция	по необходимости
29	обслуживание внутреннего и наружного газового оборудования среднего и низкого давления, входящего в состав общего имущества дома	по графику

30	Нарушение водоотвода Замена разбитого стекла в местах общего пользования дома Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования Неисправность электрической проводки оборудования в местах общего пользования дома	в течение суток в течение суток в течение суток в течение суток
31	Устранение аварий	на всех инженерных системах : водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения – в течение суток после получения заявки диспетчером
32	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования (в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации)	1 раз в год

Приложение № 2 на двух листах согласовано и утверждено Сторонами:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Евротракт»

_____ / Н.П. Красных /
м.п.

Заказчик:

Собственник помещения

_____ / _____ /
подпись / Ф.И.О.

Приложение №3

к Договору №СП/76-14/ _____

от «_____» _____ 2015г.

**Состав общего имущества
многоквартирного дома 76 корпус 14 лит. А по Петергофскому шоссе
г.Санкт-Петербурга**

№ п/п	Наименование общего имущества
1	фундамент дома
2	цоколь и отмостка
3	крыша дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией, вентиляционными шахтами и дымоходами.
4	крыльцо подъезда с козырьками, тамбурами
5	стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления конструкций
6	внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
7	входные двери в подъезд, тамбур, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок.
8	коридоры, проходы с дверями и перегородками
9	система вентиляции помещений дома
10	общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности
11	разводящие и стояковые трубы газоснабжения, холодного водоснабжения, канализации
12	вводные распределительные устройства, ГРЩ, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения, обогрев водопровода, водомерный узел,
13	заземляющие устройства
14	электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение
15	технические помещения: водомерный узел, ГРЩ
16	пожарные лестницы
17	наружные инженерные сети, водопровода, канализации, электроснабжения, газоснабжения.
18	придомовая территория с растениями и конструкциями в границах, определенных органом местного самоуправления

Приложение № 3 на одном листе согласовано и утверждено Сторонами:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Евротракт»

_____ / Н.П. Красных /
м.п.

Заказчик:

Собственник помещения

_____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

Приложение №4

к Договору №СП/76-14/ _____

от «_____» _____ 2015г.

Тарифы ООО «УК Евротракт» на обслуживание и тарифы на коммунальные ресурсы многоквартирного дома 76 корпус 14 лит. А по Петергофскому шоссе г.Санкт-Петербурга

1. Тарифы на обслуживание многоквартирного дома:

Примечание	Тариф (руб./1 кв.м. помещения), в т.ч. НДС	Наименование работы или услуги	№ п/п
	4,46	Содержание общего имущества	1
	2,50	Уборка лестничных клеток	2
	3,20	Санитарное содержание территории	3
	3,56	Сбор, вывоз и утилизация отходов	4
	4,20	Управление МКД	6
	0,56	Содержание общедомового газового оборудования	9
	0,20	Обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	10
с квартиры	102,00	Антенна (18 каналов - по факту обслуживания)	11
с квитанции	14,50	Услуги вычислительного центра	12
выставляется ежемесячно пропорционально общей площади дома	Согласно выставленных ресурсоснабжающей организацией счетов	Холодное водоснабжение мест общего пользования	14
выставляется ежемесячно пропорционально общей площади дома	Согласно выставленных ресурсоснабжающей организацией счетов	Электроэнергия мест общего пользования	15

2. Тарифы на коммунальные ресурсы *:**

№ п/п	Наименование коммунального ресурса	Тариф (руб./ 1 ед. измерения), в т.ч. НДС	Единица (ед.) измерения
1	Электроэнергия – дневной тариф	3,55	кВт
2	Электроэнергия – ночной тариф	2,14	кВт
3	Электроэнергия – одноставочный тариф	3,53	кВт
4	Холодное водоснабжение, водоотведение	21,03	куб.м.

*** Тарифы:

- указаны в размере, установленном на дату подписания настоящего договора,
- на протяжении всего действия настоящего договора приравниваются к тарифам, установленным законодательным органом Санкт-Петербург – Комитетом по тарифам г.Санкт-Петербурга,

Договор управления многоквартирным домом №СП/76-14/ _____ от «_____» _____ 2015г.

- при увеличении/уменьшении тарифов действующим законодательством г.Санкт-Петербурга или Российской Федерации, стоимость коммунальных услуг изменяется соответственно таким увеличениям/уменьшениям.

Приложение № 4 на двух листах согласовано и утверждено Сторонами:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Евротракт»

_____ / Н.П. Красных /
м.п.

Заказчик:

Собственник помещения

_____ / _____ /
подпись / Ф.И.О.