

ДОГОВОР
на оказание услуг по управлению
и эксплуатации
многоквартирного жилого дома

№ договора: 1/1-3

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ветер перемен», именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» (УК), в лице генерального директора Некрасова П.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (граждане):

именуемый(ые) в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору УК по заданию законных владельцев помещений (собственников) в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, п. Новогорелово, б-р Десантника Вадима Чугунова, дом 1, корпус 3** (далее – МКД), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг владельцу и лицам, которые пользуются на законных основаниях помещением (квартирой) № _____.

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УК в рамках настоящего Договора, может производиться по решению общего собрания в многоквартирном доме, с учетом предложений УК, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, в многоквартирном доме утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

1.4. Настоящим стороны согласовали, что состав общего имущества МКД, в отношении которого УК оказывает услуги и/или выполняет работы в соответствии с условиями настоящего Договора, определяется в соответствии с проектной документацией МКД, а также требований действующего законодательства РФ – Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, и определяется как:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (жилищные услуги);
- плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО));
- плата за дополнительные услуги.

2.2. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (Приложение № 2 к настоящему Договору).

В случае изменения стоимости услуг, размер платы определяется соответствующими документами (протоколами общего собрания собственников помещений в МКД, распоряжениями органов исполнительной власти Ленинградской области и т.д.).

2.3. Размер платы за работы и услуги, указанные в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменен в одностороннем порядке в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, приращением общего имущества МКД. Об изменении размера платы (тарифов, цен) Управляющая организация уведомляет собственников не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц путем размещения информации на информационных стендах. Указанное увеличение размера платы не

может производиться чаще, чем 1 (один) раз в год и не может быть выше пределов, установленных органами государственной власти.

2.4. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из показаний приборов учета, нормативов потребления и тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.

2.5. Объем коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, превышающий объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

2.6. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Владельца с даты передачи Владельцу помещения по акту приема-передачи.

2.7. УК ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным, обязана направлять Владельцу платежный документ (квитанция, счет) на оплату услуг по настоящему Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владельца от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Владелец самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.8. Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.9. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) владельцу (собственнику) является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости в целом, содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение настоящего Договора, подписанию не подлежат. Порядок фиксации факта оказания управляющей компанией услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.10. Неиспользование Владельцами своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.11. Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам может быть включена в ежемесячную квитанцию на оплату коммунальных платежей со ссылкой на соответствующий договор.

2.12. УК ежегодно не позднее окончания второго квартала - 30 (Тридцатого) июня текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Предоставление Владельцу коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – коммунальные услуги), осуществляется УК с даты заключения договоров о приобретении коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями или соглашений с застройщиком многоквартирного жилого дома, либо в случае принятия собственниками помещений решений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями – с даты принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД.

3.2. УК приступает к предоставлению Владельцу коммунальных услуг с момента подписания настоящего Договора Сторонами или с момента получения Владельцем помещения (квартиры) от застройщика многоквартирного дома по акту приема-передачи в зависимости от того, какое из обстоятельств наступило ранее.

3.3. УК прекращает предоставление Владельцу коммунальных услуг с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным, гражданским законодательством.

3.4. Качество предоставляемых Владельцу коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. На момент заключения настоящего Договора техническое состояние внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.5. Объемы предоставления коммунальных услуг Владельцу определяются в соответствии с нормативами, показаниями общедомовых приборов учета (ОПУ) и индивидуальных приборов учета (ИПУ).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. УК обязана:

- 4.1.1. Приступить к своим обязанностям по настоящему Договору со дня его подписания.
- 4.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях.
- 4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на объект недвижимости в целом, и обеспечить хранение полученной от застройщика инструкции по его эксплуатации.
- 4.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим законодательством.
- 4.1.5. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.
- 4.1.6. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Владельцу помещений в сроки, установленные законодательством.
- 4.1.7. Обеспечить бесперебойное предоставление Владельцу коммунальных услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.
- 4.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем своих обязательств по использованию помещений, своевременностью и правильностью внесения платежей.
- 4.1.9. Раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации требованиями к составу информации, подлежащей раскрытию.
- 4.1.10. Ежегодно не позднее окончания второго квартала - 30 (Тридцатого) июня текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 4.1.11. Организовать и вести прием Владельцев по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
 - в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Владельца о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
 - в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Владельца о результатах рассмотрения обращения.
- 4.1.12. Информировать Владельца о перерывах в предоставлении коммунальных услуг в определенные Правительством РФ сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, а также по письменным запросам.
- 4.1.13. Обеспечивать санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
- 4.1.14. В случае невыполнения работ, перерывов в предоставлении коммунальных услуг или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Владельца о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 4.1.15. По требованию Владельца и иных лиц, действующих по распоряжению Владельца или несущих с Владельцем солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца по наличию/отсутствию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, копии из лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов, в установленные законом сроки.
- 4.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на МКД, при этом начисление платы за коммунальный ресурс производится в соответствии с положениями действующего законодательства.
- 4.1.17. По требованию Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.2. Владелец обязан:

- 4.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг, иные законодательные акты,

устанавливающие обязанности по соблюдению санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.2. Не складировать (не захламлять) вещи в лифтовых холлах, вестибюлях, в коридорах, на пожарных выходах и переходных балконах. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в том числе путем их выноса и утилизации. При этом Владелец предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

4.2.3. Своевременно вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

4.2.4. Допускать в занимаемое помещение сотрудников УК в согласованное время для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и расположенного в принадлежащем Владельцу помещении, не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ на инженерных сетях. В случае возникновения аварийной ситуации на указанных сетях обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае такого недопущения ответственность за причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам возлагается на Владельца в случае установления его вины.

4.2.5. Предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в помещении, относящихся к общему имуществу дома.

4.2.6. Соблюдать Правила содержания домашних животных, не выгуливать их на газонах.

4.2.7. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенными в лифтовых холлах дома.

4.2.8. Соблюдать установленный режим охраны объекта недвижимости, в том числе, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, сохранность общего имущества многоквартирного дома, сообщение о выявленных фактах вандализма по отношению к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.9. За свой счет производить проверку, замену, ремонт, техническое обслуживание ИПУ.

4.2.10. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

4.2.11. Не осуществлять монтаж/демонтаж ИПУ без уведомления УК за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты монтажа и/или демонтажа с указанием типа устройства.

4.2.12. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.2.13. Не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома. Не отгораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, и не загромождать подходы к ним.

4.2.14. Не использовать пассажирские лифты для подъема, спуска грузов, вес и габариты которых вместе превышают номинальную грузоподъемность лифта и повреждают оборудование, отделку кабины и двери шахты.

4.2.15. Соблюдать режим тишины и проведения ремонтных работ, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.16. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд. Работы, подпадающие под переустройство, перепланировку и переоборудование жилого помещения, определяются в соответствии с п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и п. 3.7.4 Методического пособия Госстроя России МДК 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда».

4.2.17. Переустройство, переоборудование, связанное с общим имуществом в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.18. Владельцу категорически запрещается: производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, производить изменение внешнего вида фасадов, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. В случае выявления таких фактов Владелец обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.

4.2.19. Информировать УК:

- об изменении своих данных (в том числе персональных);

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

4.2.20. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к объекту недвижимости территории вне специально установленных мест (на газонах, пожарных проездах, детских площадках, перед парадными входами и др.).

4.2.21. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования.

4.2.22. Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки).

4.2.23. При переводе жилого помещения в нежилое и обратно, Владелец обязан предоставить в УК оформленный в установленном законом порядке технический план, выписку из ЕГРН и перезаключить договор управления на нежилое помещение.

4.2.24. При смене собственника помещения не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации права собственности в установленном законом порядке, уведомить нового собственника помещения о необходимости сообщения в УК о состоявшемся переходе права и перезаключении договора управления.

4.3. Владелец вправе:

4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.3.2. Требовать от УК снижения размера платы за оказанные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.3. Требовать от УК возмещения ущерба, причиненного по вине УК в пределах границ эксплуатационной ответственности.

4.3.4. Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением УК в установленном законом порядке.

4.3.5. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

4.3.6. Быть избранным в Совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД) в установленном законом порядке.

4.3.7. Получать информацию и отчетность о деятельности УК по управлению многоквартирным домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.

4.3.8. В период с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания ИПУ, и не позднее 25 числа данного месяца подавать показания ИПУ в УК.

4.4. УК вправе:

4.4.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владелцем обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.4.2. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Владельца при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

4.4.3. Оказывать Владельцу дополнительные услуги и принимать от Владельца плату за их оказание, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

4.4.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами УК на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к УК, на иные цели по управлению домом, финансирование деятельности УК; также указанная разница может быть отнесена в прибыль УК по решению УК при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, надлежащего качества, если экономия средств не привела к снижению качества услуг и работ, выполненных по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, что подтверждено Актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.5. Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания в многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.4.6. Направлять денежные средства, полученные при применении повышающего коэффициента в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, на мероприятия по повышению качества оказываемых услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.4.7. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг, исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

4.4.8. Изменять сроки внесения платы за жилищные и коммунальные услуги, сроки передачи показаний приборов учета, сроки выставления платежных документов, при этом Управляющая организация обязана уведомить владельцев не менее чем за 1 (один) месяц о таких изменениях.

4.4.9. Управляющая организация вправе самостоятельно распределять денежные средства, полученные по одной статье тарифного соглашения к договору, для финансирования проведения работ, финансирование которых является недостаточным, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, надлежащего качества.

5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Совет многоквартирного дома (Совет МКД) создается в соответствии с действующим законодательством в целях решения вопросов по:

- обеспечению выполнения решений Общего собрания в многоквартирном доме;
- обсуждению на Общем собрании в многоквартирном доме предложений о пользовании общим имуществом, порядке планирования и организации работ его по содержанию и ремонту;
- осуществлению контроля за выполнением работ и (или) оказанием услуг УК в рамках настоящего Договора, ресурсоснабжающими и иными организациями;

- осуществлению иных функций, предусмотренных законодательством РФ.

5.2. Совет МКД избирается на Общем собрании в многоквартирном доме. УК вправе принимать участие в организации такого Общего собрания и обеспечивать присутствие на нем своих представителей.

5.3. Количество членов Совета МКД устанавливается общим собранием в многоквартирном доме.

5.4. Из числа членов Совета МКД избирается Председатель, который представляет интересы всех собственников/владельцев помещений во взаимоотношениях с УК.

5.5. Срок переизбрания Совета МКД устанавливается на Общем собрании собственников помещений в МКД. Досрочное переизбрание Совета МКД возможно в случаях, установленных законом.

5.6. В случае утраты прав на жилое помещение Владельцем, являющимся одновременно членом (Председателем) Совета МКД, указанный Владелец утрачивает членство в Совете МКД, а Общее собрание обязано переизбрать нового члена (Председателя) Совета МКД. О таком переизбрании Совет МКД обязан проинформировать УК.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

6.1. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;

- обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;

- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

6.3. В случаях, указанных в п. 6.2 настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по настоящему Договору либо третьим лицам (в том числе иным владельцам помещений), составляется Акт.

6.4. Акт может быть составлен на специально разработанном УК бланке либо обычным рукописным способом.

6.5. Если иное не установлено законодательством РФ, Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая Владельца (либо его представителя), представителя УК, свидетелей, и других незаинтересованных лиц. В случае необходимости в состав такой комиссии может быть включен Председатель (либо определенное им лицо из числа членов) Совета МКД.

6.7. При несогласии с актом любой из членов комиссии вправе указать в нем свое мнение, возражение.

6.8. Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Владельцу под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Владельцу должна быть выдана его заверенная копия с отметкой: «Оригинал на хранении в УК». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Владельца не позднее 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем составления Акта.

6.9. Акт, составленный в соответствии с правилами настоящего раздела, будет являться основанием для принятия мер к устранению нарушений какой-либо из Сторон условий Договора, предъявления претензии о возмещении ущерба.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

7.1. Обращения Владельца в УК по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости, предоставлением жилищных и коммунальных услуг, подлежат рассмотрению в 10-дневный (десятидневный) срок, если иное не установлено законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.

7.2. В письменном обращении Владелец указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

7.3. В обращении, поступившем в форме электронного документа, Владелец в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

7.4. УК обязана вести учет обращений владельцев помещений. Не позднее установленного законом и настоящим Договором срока со дня получения обращения информировать Владельца о решении или о принятых мерах.

7.5. В случае, если для рассмотрения обращения Владельца необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения может быть продлен.

7.6. УК вправе не давать ответ на обращение Владельца по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

7.7. В случае, если в обращении Владельца содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УК вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Владельцем по данному вопросу. О данном решении Владелец должен быть уведомлен.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Владелец, несвоевременно внесший или не внесший платеж по настоящему Договору, обязан уплатить УК неустойку в виде пени. Размер пени определяется в соответствии со ст. 155 ЖК РФ или другими нормативно-правовыми актами, действующими на территории РФ. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.

8.3. Стороны определили, что размер пени УК вправе включать в квитанцию за жилищно-коммунальные услуги. При этом указание в квитанции за жилищно-коммунальные услуги на размер пени носит информационный характер.

8.4. Вред, причиненный общему имуществу или имуществу третьих лиц (иных владельцев помещений) недопущением представителей УК к местам аварии на инженерных сетях, входящих в состав

общего имущества и расположенных в жилом помещении Владельца, подлежит возмещению за счет виновного лица.

8.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Владельцем в своем помещении.

8.6. Ответственность за возникновение аварийных ситуаций либо иных повреждений, произошедших вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества либо по вине работников УК в пределах зон эксплуатационной ответственности, возлагается на УК.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Владельцу жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, и действует в течение 1 (Одного) года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Количество пролонгаций неограниченно.

9.3. Досрочное прекращение Договора возможно в случаях и в порядке, установленных законом.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Отношения Сторон по настоящему Договору продолжают действовать после регистрации Владельцем права собственности на жилое помещение.

10.2. При переходе права собственности на указанное в п. 1.1. жилое помещение, новый Владелец становится правопреемником прежнего Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До возникновения права собственности на помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владельцем.

10.3. Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, факсимильной связи, а также подписанных при заключении с использованием факсимиле подписи.

10.4. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежит Владельцу, согласно п. 1.1. настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах. Один экземпляр хранится у Владельца, другой в УК.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

11.2. Приложение № 2: Тарифное соглашение.

11.3. Приложение № 3: Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности.

11.4. Приложение № 4: Согласие на обработку персональных данных Владельца.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. «Управляющая компания» (УК): ООО «УК «Ветер перемен»:

Место нахождения и почтовый адрес: 188508, Ленинградская область, пос. Новогорелово, ул. Современников, д. 7, пом. 7-Н, каб. 2

ИНН 4725007924, КПП 472501001 ОГРН 1204700003947

р/с 40702810555000059414 в ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Подпись, М.П:

Генеральный директор П.С. Некрасов _____

12.2. «Владелец»:

Подпись:

ФИО

/ _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ***

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - кодового замка (при наличии),
 - переговорно-замочного устройства/домофона (при наличии),
 - автоматизированной противопожарной защиты.
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - дератизация многоквартирного дома,
 - дезинсекция многоквартирного дома.

УК выполняет полный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, установленный действующим законодательством РФ.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

/ _____ /

«УК»:

ООО «Управляющая компания «Ветер перемен»

Подпись, М.П:

Генеральный директор П.С. Некрасов _____

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников жилых/нежилых помещений
		руб./кв.м в месяц
1	Управление МКД	3,98
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	18,90*
3	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,02
4	Использование системы контроля доступа и видеонаблюдения (КД и ВВГ)	1,74**
5	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	0,52
6	Содержание лифтового оборудования	2,75
7	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,82
8	Коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, энергоснабжение) в целях содержания общего имущества МКД	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета
9	Паспортная служба	0,84
10	Антенна	149,00 рублей с каждого помещения в месяц
11	Радиоточка	70,00 рублей с каждого помещения в месяц

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (п. 4 ст. 154 ЖК РФ).

Управляющая компания выставляет в квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно плату за коммунальные услуги в случае, если собственниками (владельцами) помещений в МКД не принято решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договоров на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с п. 4.4 . 2 ст. 44 ЖК РФ.

Примечания:

Условные обозначения:

* - в состав платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД не входит плата за содержание и текущий ремонт наружных сетей ресурсоснабжения, входящих в состав общего имущества МКД. Решение о размере платы за содержание и текущий ремонт наружных сетей либо решение об отчуждении указанного общего имущества МКД принимается на общем собрании собственников помещений в МКД отдельно, что оформляется соответствующим протоколом в соответствии с требованиями ЖК РФ.

** - взимается до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о приобретении системы КД и ВВГ к общему имуществу МКД и утверждения тарифа на содержание указанной системы.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

/ _____ /

«УК»:

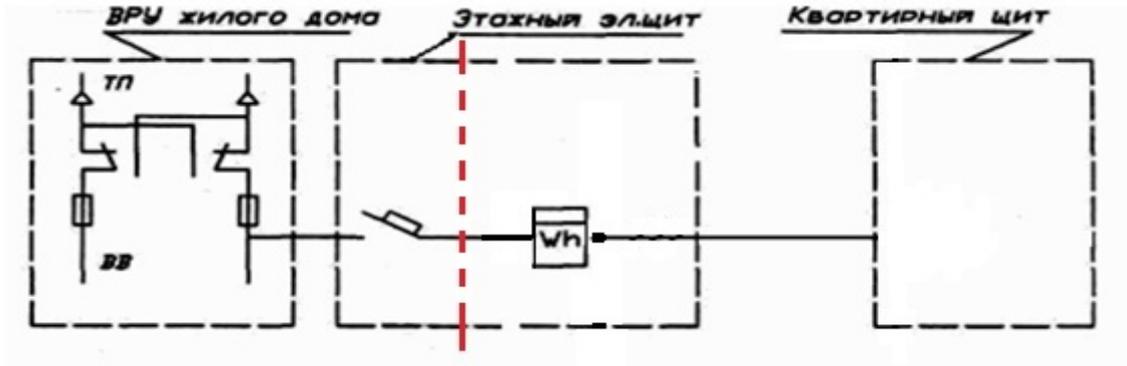
ООО «Управляющая компания «Ветер перемен»

Подпись, М.П.:

Генеральный директор П.С. Некрасов _____

АКТ
о разграничении зон эксплуатационной ответственности

Электроснабжение:



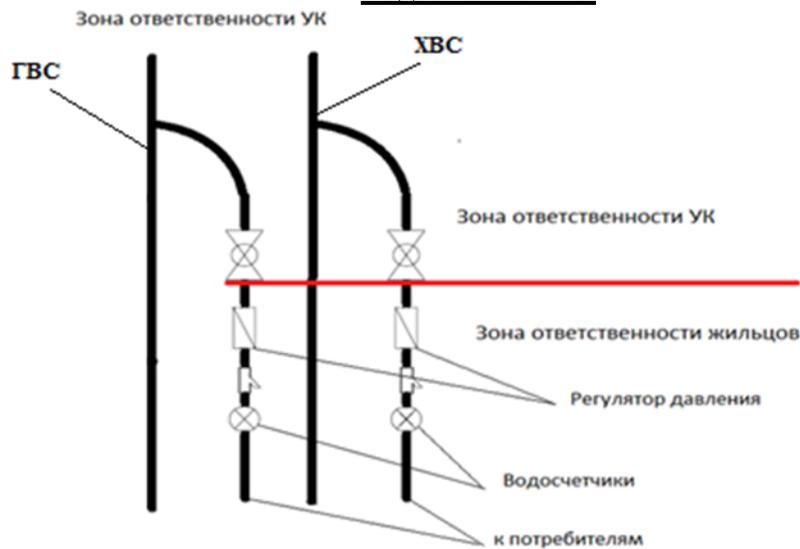
Зона ответственности УК

Зона ответственности собственника

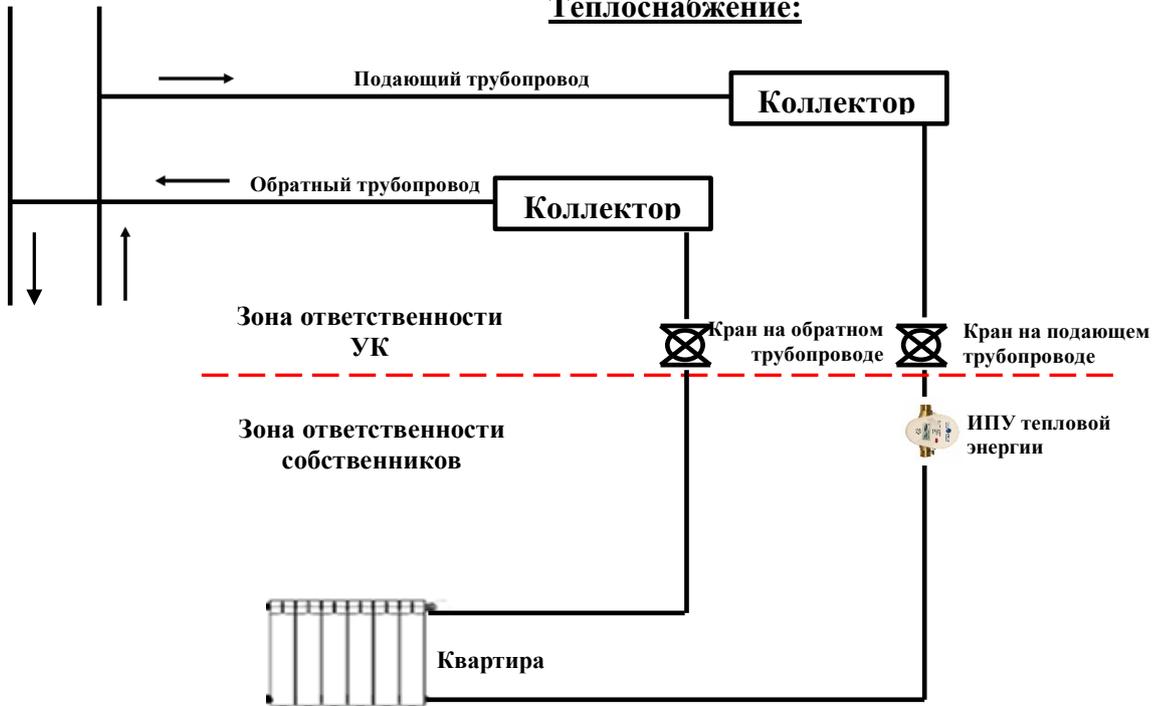
Примечания:

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Владельца, в этажном распределительном щите (см. красную линию на схеме).
2. Владельцу разрешена электрическая мощность $P_p = 10$ кВт при напряжении 220 В.
3. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Владелец осуществляет самостоятельно.
4. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, Владелец может обратиться в районное отделение ПАО «Ленэнерго». УК и Владелец осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ПАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
5. При нарушении Владельцем Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Владельцем предписаний уполномоченных органов, УК вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ВРУ многоквартирного дома.
6. В случае повреждения питающего кабеля вне квартиры (помещения) и используемого непосредственно для электроснабжения данной квартиры (помещения), УК проводит ремонтно-восстановительные работы за счет Владельца.

Водоснабжение:



Теплоснабжение:

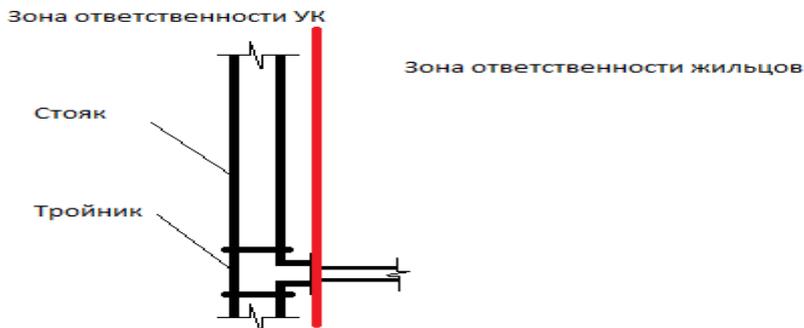


Баланс УК	Баланс собственника
<ul style="list-style-type: none"> • Общедомовая сеть теплоснабжения; • Отсекающий кран на подающем трубопроводе; • Отсекающий кран на обратном трубопроводе. 	<ul style="list-style-type: none"> • Трубопровод, отходящий в сторону квартиры; • Индивидуальный прибор учета тепловой энергии; • Точка присоединения трубопровода с отсекающим краном; • Внутриквартирная система отопления с отопительными приборами (радиаторами).

Примечания:

1. Зона балансовой и эксплуатационной ответственности на представленной схеме совпадают.

Водоотведение:



Примечания:

1. Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Владельца.
2. Поверка ИПУ по истечении межповерочного интервала осуществляется в установленном порядке специализированной организацией в соответствии с требованиями технической документации предприятия – изготовителя ИПУ, за счет средств Владельца. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.

Вентиляция:

Обеспечение жилого (нежилого) помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между УК и Владельцем является ввод воздуховода в помещение. Самовольное сужение проектного сечения воздухопроводов вентиляции **не допускается**.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

«УК»:

ООО «Управляющая компания «Ветер перемен»

Подпись, М.П.:

Генеральный директор П.С. Некрасов _____

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных**

В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», владелец(цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю(т) свое согласие на обработку УК ниже перечисленных персональных данных для:

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания;
- 2) выполнения своих обязательств по Договору оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов.

Персональные данные владельца включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении владельца(ев), членов его семьи и иных лиц (свидетельство о государственной регистрации права, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны, адрес электронной почты (при наличии).

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе владельца.

Владелец, члены его семьи предоставляют УК право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в соответствии с законодательством РФ. УК вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных УК, органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов.

УК имеет право во исполнение своих обязательств по Договору передавать персональные данные в органы миграционного учета и иные государственные (в т.ч. правоохранительные) органы, получать от указанных органов необходимые данные, при этом УК обязуется обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке и предотвращать их разглашение. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с письменного согласия владельца(ев) или иных уполномоченных им (ими) лиц.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных данным договором.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

/ _____ /