

Договор № 1261-с
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«30» октября 2006 года

Управляющая организация ОАО "Жилкомсервис № 5 Приморского района", именуемая в дальнейшем Исполнитель, в лице Генерального директора М.Г. Габриадзе, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Кучин Александр Александрович паспорт серия 40 02 № 652342 выдан 5330 Приморского р-на 25.06.2006
Ф.И.О. собственника

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____

являясь собственником(ами) жилого помещения (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. (ул.) Падерная, д. 49, корп. _____, кв. 343, именуемый в дальнейшем Собственник, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель по заданию Собственника обязуется:

1.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом по адресу:

Санкт-Петербург, пр. (ул.) Падерная, дом 49, корпус _____, (далее – «Многоквартирный дом»);

1.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

1.1.3. Предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

1.2. Собственник обязуется в полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

2. Цель Договора

2.1. Целью Договора является организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

3. Техническое состояние Многоквартирного дома, выполняемые работы и предоставляемые услуги

3.1. Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории будут оформлены Актом приемки Многоквартирного дома Исполнителем.

3.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставляемых по Договору:

3.2.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома;

3.2.2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.2.3. Содержание придомовой территории;

3.2.4. Очистка мусоропроводов;

3.2.5. Уборка лестничных клеток;

3.2.6. Содержание и ремонт лифтов;

3.2.7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

3.2.8. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ).

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

3.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по Договору:

- 3.3.1. Холодное и горячее водоснабжение;
- 3.3.2. Водоотведение;
- 3.3.3. Электроснабжение;
- 3.3.4. Отопление;
- 3.3.5. Радио;
- 3.3.6. Телевизионная антенна.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

Условия предоставления Собственнику коммунальных услуг соответствуют правилам, установленным нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга. Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления соответствуют обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм.

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

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

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

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

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

3.4.5. По системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику АППЗ в Помещении. Общедомовую систему и подводку к первому датчику АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное оборудование обслуживает Собственник.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права и обязанности Исполнителя:

4.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором, с момента вступления Договора в законную силу.

4.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

4.1.3. Обеспечивать Собственнику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами РФ и Санкт-Петербурга, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.4. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта, с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

4.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

4.1.9. Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Собственника путем вывешивания соответствующих объявлений в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании, ином внерасчетном режиме работы инженерных систем дома.

4.1.10. Ежемесячно не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить расчет платы Собственника за содержание и ремонт мест общего пользования Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставленных Собственнику, и направлять Собственнику платежный документ – Счет-квитанцию, с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров платы и тарифов.

4.1.11. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности проведения ремонтных работ, проникнуть в Помещение Собственника без его разрешения, в присутствии сотрудника органов внутренних дел и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.2. Права и обязанности Собственника:

4.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами Правил пользования помещениями в Многоквартирном доме, Правила содержания жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:

- Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением;
- Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома, немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу;
- Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии;
- Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод;
- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим, санитарно-техническим нормам и не имеющие соответствующих сертификатов;
- Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов;

4.2.2. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, иного имущества Многоквартирного дома и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения необходимости, определяемой Исполнителем, замены или ремонта утраченного или поврежденного не по вине Исполнителя, санитарно-технического, инженерного и иного общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.3. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в Помещении лиц 4.2.4. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника.

4.2.5. Обеспечить в ночное время, соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

4.2.6. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается Исполнителем в счет-квитанцию.

4.2.7. Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету.

4.2.8. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.2.9. Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.

- 4.2.10. Собственник не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру без письменного согласия Исполнителя.
- 4.2.11. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

5. Расчеты по Договору

- 5.1. Плата по Договору вносится Собственником по Счету-квитанции.
- 5.2. В состав платы по Договору, вносимой Собственником по Счету-квитанции, включаются:
- Платежи Собственника за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, иные жилищные услуги;
 - Платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику;
 - Платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором.
- 5.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.
- 5.4. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 5.5. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Собственнику в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предъявляемом Собственнику Исполнителем ежемесячно.
- 5.6. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в счете-квитанции, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора.
- 5.7. Сумма, указанная в счете-квитанции, включает платежи, указанные в пункте 5.2. и установленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы и вносится Собственником единовременно.
- 5.8. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

6. Контроль за выполнением обязательств по Договору

- 6.1. Исполнитель для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств по Договору обязан за свой счет проводить ежегодную аудиторскую проверку. О результатах аудиторской проверки Исполнитель обязан уведомить Собственника на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, проводимом по окончании отчетного финансового года.
- 6.2. Контроль за правильностью пользования Собственником общим имуществом многоквартирного дома энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

7. Дополнительные условия.

- 7.1. Работы по содержанию и текущему, капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с установленными данным Договором границами эксплуатационной ответственности, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.
- 7.2. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в пункте 7.1. работ Исполнителя для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается приказом Исполнителя или на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

8. Ответственность сторон.

- 8.1. Исполнитель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Собственником обязательств, изложенных в п.п.4.2.1.-4.2.11. Договора, устанавливается неустойка, в размере равном 1/10 МРОТ (одной десятой минимального

размера оплаты труда в Российской Федерации). Предъявление к уплате указанной неустойки является правом, а не обязанностью Исполнителя. Уплата неустойки не освобождает Собственника от принятых по Договору на себя обязательств.

8.3. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Собственником Исполнителю. Возмещение расходов Исполнителю не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

8.4. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 6.2. Договора Собственник уплачивает Исполнителю пени, в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

9. Заключительные Положения.

9.1. Договор вступает в силу с «30» октября 2006 года и действует в течение пяти календарных лет с момента его подписания, то есть до «30» октября 2011 года.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

9.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

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

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

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

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

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

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

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

Реквизиты и подписи сторон:

Собственник

Казьмин А.И.

[Подпись]

Исполнитель

ОАО "Жилкомсервис № 5 Приморского района"

Адрес: 197373, Санкт-Петербург,
ул. Шаврова, дом 5/1
тел. 307-26-09; факс 347-21-65

ИНН 7814309295

КПП 781401001

