

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом, находящимся по адресу:
проспект Героев, д. 18, литера А

Санкт-Петербург

«14» ноября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС» (ООО «ЖСС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Майорова Геннадия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся собственником или иным законным владельцем расположенного в многоквартирном доме жилого помещения - квартиры №_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили на основании протокола подведения итогов конкурса по отбору управляющих организаций на право заключения договора управления многоквартирным домом (далее – МКД) от «25» октября 2017г. № 3 настоящий договор, далее - Договор, о следующем:

1. Общие положения.

1.1. Сведения о жилом помещении, именуемым в дальнейшем «Квартира», и основаниях возникновения права Заказчика на него.

1.1.1. Заказчик владеет Квартирой на основании:

1.1.2. Сведения о Квартире:

- этаж _____,
- количество комнат _____
- общая площадь _____ кв. м.;
- количество проживающих лиц _____.

1.1.3. Дата приёмки Квартиры Заказчиком: «__» _____ 20__ г.

1.1.4. Лицо, на имя которого будут направляться платежные документы: _____

1.2. Общие сведения об Управляющей организации:

1.2.1. Место нахождения: 197371, Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 25 корпус 1, литера А, пом. 9Н

1.2.2. Руководитель на день заключения Договора: Майоров Геннадий Евгеньевич

1.2.3. Государственная регистрация осуществлена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №15 по Санкт-Петербургу «06» сентября 2013 г. за № 1137847335493

1.2.4. Режим работы: пн.- пт. с 10 час.00 мин. до 18 час. 00 мин.

1.2.5. Аварийно-диспетчерская служба: режим работы – круглосуточно, тел.493-78-14

1.2.6. Сайт: <http://zhss.ucoz.ru>

1.3. Границы эксплуатационной ответственности Сторон Определяются на основании принадлежности имущества к общему имуществу МКД или к имуществу, принадлежащему Заказчику, в частности:

- по системам холодного и горячего водоснабжения: кран, установленный в квартире от общедомового стояка;
- по системе водоотведения: точки врезки отводов санитарно-технических приборов от общедомовой фановой трубы;
- по системе отопления: от общедомового стояка отопления, входящего в Квартиру, до обратного стояка из Квартиры, включая штатные (проектные) отопительные приборы. В случае замены Заказчиком отопительных приборов их обслуживание осуществляется последним самостоятельно. При установке Заказчиком отопительных приборов, не предусмотренных проектом МКД, или при самовольном изменении арматуры отопления Управляющая организация не несет ответственности за надлежащее функционирование отопительной системы;

- по системе электроснабжения: на нижнем контакте питающего кабеля вводного автоматического выключателя в квартирном щитке;

- по строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен, оконные заполнения и входная дверь в Квартиру.

1.4. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Заказчиком, а также общим собранием собственников помещений в МКД, путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- в иных формах, предусмотренных действующим жилищным законодательством России.

1.5. Обеспечение исполнения обязательств по договору составляет 1 556 469, 00 руб.

Мерой по обеспечению исполнения обязательств по договору Управляющей организацией является: _____ **договор(полис)страхования** _____

(страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия; залог денежных средств, в том числе в форме вклада депозита)

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, а также в случае причинения вреда общему имуществу Собственников Помещений в МКД обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственника.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств общее имущество МКД подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация, действуя в интересах Заказчика, осуществляет управление МКД, в том числе:

2.1.1. Оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД:

- состав общего имущества МКД определяется Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора;

- перечень обязательных оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок его изменения устанавливается Сторонами в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Дополнительные виды работ и услуг в соответствии с Приложением №3 к настоящему договору, становятся для управляющей организации обязательными для исполнения со дня подписания договора.

Обязательные и дополнительные виды работ и услуг исполняются управляющей организацией в соответствии с правилами нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170.

2.1.2. Предоставляет Заказчику коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление).

2.1.3. На основании заявок Заказчика на возмездной основе в согласовываемые Сторонами сроки оказывает (выполняет) разовые услуги (работы).

2.1.4. Обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, установленными Правительством Российской Федерации.

2.3. Заказчик обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора.

3. Порядок оплаты и расчеты.

3.1. Цена Договора определяется как общая сумма внесенных Заказчиком платежей:

3.1.1. Плата за жилое помещение, включающая в себя:

- плата за содержание общего имущества в МКД;
- плата за текущий ремонт общего имущества в МКД;
- плата за управление МКД;
- взнос в целевой фонд капитального ремонта общего имущества в МКД;
- плата за предоставленные коммунальные услуги;

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается государственными органами Санкт – Петербурга в соответствии с частью 3 ст. 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен (установлен иной) по решению общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с частью 7 ст. 156 ЖК РФ.

3.3. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

3.5. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере

3.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.7. Размер платы за жилое помещение определяется исходя из показаний опломбированных приборов учёта, количества проживающих в Квартире лиц, общей площади Квартиры и иных расчётных показателей в соответствии с требованиями действующих нормативных актов.

3.8. В случае изменения доли Заказчика в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также при внесении изменений в действующие нормативные акты или принятии новых нормативных актов, регулирующих расчет размеров тарифов на услуги (работы) в жилищной сфере, сумма платежей по Договору подлежит изменению. Об изменении суммы платежей, произошедшем по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Заказчик уведомляется в порядке, предусмотренном п. 10.3 Договора.

3.9. В случаях и в порядке, определенными действующими нормативными актами размер ежемесячной платы за оказываемые (предоставляемые) услуги и выполняемые работы может быть определен соглашением Сторон.

3.10. Плата по Договору вносится Заказчиком Управляющей организации ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа следующего за оплачиваемым месяца по платежным документам, выставляемым Управляющей организацией, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через учреждения уполномоченного банка.

3.11. Обязанность Заказчика по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг возникает со дня, определенного в соответствии с п. 2 ст. 153 ЖК РФ. Неиспользование Квартиры Заказчиком не является основанием невнесения платежей по Договору.

4. Обязанности и права сторон

4.1. Обязанности Управляющей организации:

4.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующими нормативными актами, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

4.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг и выполнение работ на условиях и в порядке, предусмотренных действующими нормативными актами и Договором.

4.1.3. Обеспечивать в соответствии с требованиями действующих нормативных актов:

- устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные приложением №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

- устранение повреждений санитарно-технического и иного оборудования в Квартире при получении от Заказчика обращения в сроки, предусмотренные действующими нормативами (с составлением, при необходимости, акта) в том числе аварийное обслуживание.

4.1.4. Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала (тех. подполья), инженерного оборудования.

4.1.5. Производить осмотр мест общего пользования дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

4.1.6. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

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

4.1.8. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД.

4.1.9. Ежемесячно производить расчет размера платы Заказчикам за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставленные коммунальные услуги, печатать и выставлять счета на оплату услуг по договору.

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

4.1.11. Выполнять ежеквартально не менее $\frac{1}{4}$ от общего объема дополнительных работ по договору, предложенных Управляющей организацией в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации и указанных в Приложении № 3 к договору. При этом Управляющая организация вправе самостоятельно определить перечень и объем тех дополнительных работ, которые будут выполнены в течение отчетного квартала (из состава работ, включенных в Приложение № 3 к договору), но стоимость выполненных за отчетный квартал дополнительных работ должна быть не менее $\frac{1}{4}$ от стоимости всех работ, включенных в приложение № 3.

4.1.12. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении дополнительных работ за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годового срока договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;

- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;

- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии);
- направляется Заказчику помещения в многоквартирном доме по его запросу – в течение 3 рабочих дней с даты получения запроса Управляющей организацией.

Кроме того, по запросу Заказчика в течение 5 рабочих дней Управляющая организация обязана направить ему копии всех документов (в том числе первичной, бухгалтерской, технической и прочей документации), на основании которых составлен отчет о выполнении дополнительных работ.

4.1.13. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении обязательных работ, указанных в Приложении № 2 к договору, за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годовичного срока договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;
- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;
- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии).

4.1.14. В случае необходимости Информировать Заказчика о состоянии общего имущества в МКД, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в МКД на общем собрании собственников помещений.

4.1.15. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными актами и Договором.

4.2. Права Управляющей организаций:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором;

4.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

4.2.3. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов;

4.2.4. Инициировать рассмотрение вопросов, связанных с выполнением Договора, общим собранием собственников помещений МКД как в форме заочного голосования, так и в форме собрания (совместного присутствия) собственников помещений.

4.2.5. Проверять предоставленные Заказчиком сведения о количестве лиц, проживающих в Квартире, показания и сохранность пломб приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов.

4.2.6. Производить опломбирования приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов, плата за потребление которых вносится Управляющей организацией.

4.2.7. Предъявлять застройщику МКД в защиту интересов Заказчика от своего имени требования, связанные с устранением недостатков качества строительства МКД, в том числе путем обращения в уполномоченные государственные органы, а также в уполномоченный суд с соответствующим иском, как в пределах гарантийного срока, так и после его истечения.

4.2.8. Заключать от своего имени в интересах Заказчика договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг, специализированными субподрядными организациями в целях обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими в жилищной сфере нормативными актами и Договором.

4.3. Обязанности Заказчика:

4.3.1. Оплачивать выполняемые (оказываемые) по Договору работы (услуги) и предоставляемые коммунальные услуги в порядке, предусмотренном ст. 3 Договора.

4.3.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства России № 25 от 21.01.2006 г., а также требования иных нормативных актов.

4.3.3. Использовать Квартире исключительно в соответствии с ее назначением.

4.3.4. Бережно относиться к Квартире, санитарно-техническому и иному оборудованию, МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.3.6. При обнаружении неисправности в инженерном оборудовании Квартиры, а также санитарно-техническом и ином оборудовании, находящемся в ней, немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации.

4.3.7. Обеспечить доступ в Квартиру представителя Управляющей организации, работников организации, осуществляющей техническое обслуживание, ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, работникам указанных организаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, создающего угрозу нанесения ущерба иным помещениям с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

4.3.8. Содержать в чистоте и порядке Квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии;

4.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;

4.3.10. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией.

4.3.11. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

4.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов (не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает проектную максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, заграждения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности в соответствии с «Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)» и другими нормативными документами.

4.3.13. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

4.3.14. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не устанавливать без согласования с Управляющей организацией дополнительные секции приборов отопления и запорную арматуру;

4.3.15. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

4.3.16. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции Квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего предварительного письменного согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных в установленном порядке проектов.

4.3.17. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования конструкций, общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.

4.3.18. При длительном не использовании Квартиры в МКД перекрывать краны холодной и горячей воды в квартире, а также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Квартире при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.19. Не устанавливать на фасаде и крыше МКД кондиционеры, спутниковые антенны и другое оборудование без письменного согласования с Управляющей компанией, наличия необходимой проектной и исполнительной документации, согласований.

4.3.20. Своевременно осуществлять поверку приборов учета потребленных коммунальных ресурсов;

4.3.21. Извещать Управляющую организацию о прекращении его права собственности (права владения) на Квартиру не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации прекращения права, путем направления письменного уведомления, содержащего сведения о дате прекращения права, контактные данные (наименование или Ф.И.О, контактный телефон) нового собственника (владельца), с приложением документа, являющегося основанием для прекращения права.

4.3.22. Установить в Квартире индивидуальные (квартирные) приборы учёта потребления коммунальных ресурсов в предусмотренные Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сроки.

4.3.23. Заказчик несет также иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

4.4. Права Заказчика.

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

4.4.2. Требовать от Управляющей компании уменьшения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, платы за предоставленные коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления на основаниях, в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

4.4.3. Проверять выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору.

4.4.4. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренное действующим законодательством и Договором.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае выполнения Заказчиком самовольного переустройства (перепланировки) Квартиры Заказчик самостоятельно несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате таких действий общему имуществу МКД, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц.

5.4. За нарушение п. 4.1.11 договора Управляющая организация выплачивает Заказчику штраф в размере 0,1% от ¼ стоимости общего объема дополнительных работ по договору за год.

5.5. В случае, если отчет о выполнении дополнительных работ размещен не всеми способами, указанными в п. 4.1.12 договора, Управляющая организация выплачивает Заказчику штраф в сумме 1 тысячи рублей.

6. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности за неисполнение обязательств.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить включая стихийные бедствия, объявленную или фактическую войну, блокаду, гражданские волнения, эпидемии, акты государственных органов и действия властей.

6.2. Достаточным подтверждением наличия и продолжительности действий предусмотренных п. 6.1. обстоятельств является документ, выданный соответствующим компетентным государственным органом.

6.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

6.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. Срок действия договора.

7.1. Договор вступает в силу с _____ 2017 года.

7.2. Договор действует в течение 1 (одного) года со дня его вступления в силу.

7.3. Договор управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная организатором конкурса для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления.

7.4. При отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 7.3. договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок, указанный в пункте 7.2. договора, и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8. Порядок изменения и досрочного расторжения договора.

8.1. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

8.3. Договор может быть расторгнут по инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников решения об изменении способа управления МКД или избрания иной управляющей организации.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, подлежат урегулированию в переговорном порядке.

9.2. Споры и разногласия, не разрешенные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения МКД, за исключением споров, связанных с защитой прав потребителей, подсудность которых определяется в соответствии с действующим российским законодательством.

10. Заключительные положения.

10.1. **Обязательные и дополнительные** виды работ и услуг исполняются Управляющей организацией в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

10.2. Выполненные дополнительные работы и услуги в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, не подлежат оплате Собственником.

10.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами и Договором.

10.5. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Уведомления и сообщения Управляющей организации будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены одним из способов, предусмотренных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным Правительством РФ.

10.6. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

10.7. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Приложения.

1. Состав общего имущества МКД.
2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (обязательные работы и услуги).
3. Перечень дополнительных работ и услуг, в соответствии с итогами конкурса.
4. Перечень коммунальных услуг, оказываемых в МКД.
5. Копия обеспечения исполнения договора.

12. Реквизиты и подписи сторон.

«Заказчик»:
Собственник

«Управляющая организация»:
ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС» (ООО «ЖСС»)
Юридический адрес:
197371, Санкт-Петербург,
Комендантский пр., д.25, к.1, пом.9-Н.
ИНН 7838494858,
КПП 781401001
Р/с 4070 2810 6071 8000 0551
В Филиале Петровский ПАО Банка
«ФК Открытие», г. Санкт-Петербург
К/с 3010 1810 5403 0000 0795
БИК 044030795
ОГРН 1137847335493
ОКПО 57927490
тел: (812) 335-49-24, тел/факс: 335-49-23
электронный адрес: zhss2014@yandex.ru

Генеральный директор

Г.Е. Майоров



Состав общего имущества МКД

по адресу: проспект Героев, д. 18, литера А
год постройки 2017

фундамент (тип и материал) железобетонный, свайный с ростверком

Несущие стены (материал) монолитные железобетонные, газобетонные, кирпичные блоки, железобетонные колонны

Перекрытия (материал) монолитный железобетон

Крыша (материал кровли) плоская, рулонная

Перегородки (материал) газобетонные блоки

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (материал) металлопластиковые профили с двухкамерными стеклопакетами, витражное остекление из алюминиевого профиля

Двери в помещениях общего пользования (материал) металлопластиковые, металлические, деревянные

Наружная отделка (материал) облицовка камнем, штукатурка, окраска

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе водомерный узел (кол-во) 2.

Лифт пассажирский (шт) 11,

Лифт грузовой (шт) 20,

Мусоропровод (шт) 10,

Нежилые Помещения:

Подвальное помещение (площадь) необорудованный, 2837 кв.м.

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь) 17959,8 кв.м.

ГРЩ (кол-во, площадь) 2/58,9 кв.м.,

Электрощитовая (кол-во, площадь) 3/70,1 кв.м.,

Машинное отделение (кол-во, площадь) 10/426,1 кв.м.,

Мусоросборная камера (кол-во, площадь) 10/68,0 кв.м.

Диспетчерская (кол-во, площадь) 1/19,2 кв.м.,

ИТП (кол-во, площадь) 3/96,3 кв.м.,

Колясочная (кол-во, площадь) 10/114,6 кв.м.,

Консьержная (кол-во, площадь) 10/103,1 кв.м.,

Помещение уборочного инвентаря (кол-во, площадь) 9/15,3 кв.м.,

Техническое помещение (кол-во, площадь) 20/72,0 кв.м.

«Заказчик»

Собственник

«Управляющая организация»

ООО «ЖСС»

Генеральный директор

Г.Е. Майоров

М.П.



Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (обязательные работы и услуги)

I Услуги по управлению домом

1. Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме
2. Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях
3. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного проживания в многоквартирном доме, в т. ч.:
 - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;
 - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;
 - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом
4. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями
5. Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг
6. Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета
7. Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета
8. Ввод приборов учета в эксплуатацию
9. Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т. ч. их параметров
10. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов
11. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства
12. Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
13. Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом
14. Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями
15. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т. ч. по телефону) о результатах их рассмотрения
16. Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.
17. Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов

18. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах
19. Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий
20. Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников
21. Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора
22. Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества

II Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту

1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД включают в себя:

- 1.1. Работы по содержанию общего имущества:
 - 1.1.1. санитарное содержание помещений общего пользования:
 - влажная уборка лестничных площадок и маршей и иных мест общего пользования;
 - вывоз бытовых отходов;
 - 1.1.2. технические осмотры и проверки кровли, основных конструкций, стояка внутреннего водостока, мусоропроводов, устройств в чердачных, подвальных помещениях на лестничных клетках и этажных площадках (запорная арматура, трубопровода ГВС, ХВС, ЦО, канализация, электросети, арматурное электрооборудование и электрощиты), вентиляции, систем дымоудаления и АППЗ, поливочных наружных устройств (при наличии).
 - 1.1.3. контроль за состоянием элементов крыши;
 - 1.1.4. контроль за состоянием стен и фасадов;
 - 1.1.5. контроль за состоянием фундаментов;
 - 1.1.6. содержание деревянных конструкций и столярных изделий;
 - 1.1.7. содержание системы канализации и водоотведения;
 - 1.1.8. содержание систем горячего и холодного водоснабжения (далее ГВС и ХВС);
 - 1.1.9. содержание системы центрального отопления (далее - ЦО);
 - 1.1.10. содержание электротехнического оборудования;
 - 1.1.11. содержание системы пожаротушения и эвакуации.
- 1.2. Работы по текущему ремонту общего имущества:
 - 1.2.1. помещения общего пользования:
 - восстановление или замена отдельных участков отделки полов, стен, потолков и элементов дизайна;
 - окраска отдельных участков покрытия пола, стен, потолков и элементов дизайна;
 - 1.2.2. придомовая территория:
 - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, навесов для контейнеров-мусоросборников.
 - 1.2.3. кровля и водостоки:
 - замена участков неисправных водосточных труб;
 - ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
 - устранение иных неисправностей кровли.
 - 1.2.4. внешние стены и фасады:
 - восстановление отдельных архитектурных элементов;
 - восстановление и замена отдельных участков внешних покрытий и ограждающих конструкций;
 - заделка трещин и открытых швов;
 - окраска.
 - 1.2.5. фундаменты:
 - устранение местных опасных деформаций;
 - усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов;
 - ремонт вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

1.2.6. деревянные конструкции и столярные изделия:

- смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;
- ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт;
- замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

1.2.7. система канализации и водоотведения:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации.

1.2.8. системы ГВС и ХВС:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов, ГВС, включая насосные установки в жилых зданиях;
- ремонт запорно-регулирующей арматуры.

1.2.9. система ЦО:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные,

1.2.10 электротехническое оборудование:

- замена неисправных светильников;
- ремонт неисправной электропроводки;
- замена вышедших из строя плавких вставок;
- ремонт неисправных групповых щитков на лестничной клетке с заменой неисправных вводных автоматов;
- смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях;
- устранение иных мелких неисправностей электропроводки.

1.2.11. лифты и лифтовое хозяйство:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.12. переговорно-замочное устройство:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.13. системы дымоудаления и автоматизированной противопожарной защиты:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.14. система вентиляции:

- замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

1.2.15. коллективные (общедомовые) приборы учета используемых энергетических ресурсов:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда;
- замена приборов учета.

1.2.16. система пожаротушения и эвакуации:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.3. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке:

1.3.1. санитарное содержание придомовой территории:

- подметание территории;
- очистка урн от мусора;
- уборка контейнерных площадок;
- уборка газонов - в теплый период;
- выкашивание газонов - в теплый период;
- посыпка территории противогололедными материалами - в колодный период;
- очистка пешеходных дорожек от наледи и льда - в холодный период;

- уборка и вывоз снега - в холодный период при необходимости.

1.3.2. благоустройство придомовой территории:

- протирка указателей улиц и номеров домов - при наличии;
- уборка травы, листьев, веток, снега;
- погрузка крупногабаритных бытовых отходов.

1.4. Содержание лифтов и лифтового хозяйства:

- техническая диагностика;
- планово-профилактические работы.

1.5. Содержание переговорно-замочного устройства:

- техническая диагностика;
- планово-профилактические работы.

1.6. Содержание систем дымоудаления и автоматизированной противопожарной защиты:

- техническая диагностика;
- планово-профилактические работы.

1.7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов

- поверка;
- снятие и передача показаний счетчиков потребления холодной и горячей воды;
- обслуживание узлов учета потребления холодной и горячей воды;
- обслуживание повысительных установок холодной и горячей воды;
- обслуживание водомерных узлов холодной воды;
- обслуживание узлов учета потребления электрической энергии;
- снятие и передача показаний счетчиков потребления электрической энергии;
- планово-профилактические работы.

2. Настоящий перечень может быть изменен соглашением Сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3. Настоящий перечень подлежит корректировке в случае внесения соответствующих изменений в действующие нормативные акты или принятия новых нормативных актов, регулирующих порядок оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

«Заказчик»
Собственник

«Управляющая организация»

ООО «ЖСС»

Генеральный директор

м.п.

Г.Е. Майоров



Перечень коммунальных услуг, оказываемых в МКД

холодное водоснабжение,
горячее водоснабжение,
водоотведение,
электроснабжение
отопление

«Заказчик»
Собственник

«Управляющая организация»

ООО «ЖСС»

Генеральный директор

Г.Е. Майоров

М.П.

