ДОГОВОР №01/4-7
договор управления многоквартирным домом
с предоставлением коммунальных услуг

г. Санкт - Петербург «22» января 2016 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД», ОГРН 1027809171862, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №78-00041 от 09.04.2105. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, в лице Генерального директора Самойленко Л. В., действующего на основании Устава, и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 от 15.12.2015.), расположенного по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. 4-Советская, д.5, литера Б), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны договора и

_____на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности _____ от _____, паспорт: _____, выдан _____, с другой стороны договора, являющийся собственником жилого помещения по адресу: 191036, г. Санкт – Петербург, ул. 4-я Советская, д.5, кв._____, (далее-Помещение), именуемая в дальнейшем «Потребитель», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. «Потребитель» - Собственник или Пользователь помещений в многоквартирном доме.
«Собственник» - лицо, владеющее на праве собственности помещением (квартирой), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме «Собственника» помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения.
«Пользователь» - лицо, занимающее помещение (квартиру) в многоквартирном доме на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
1.2. «Управляющая компания» – управляющая компания, уполномоченная общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и организации предоставления коммунальных услуг, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
1.3. Ресурсоснабжающие и подрядные организации – организации различных форм собственности на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Потребителю работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, тепло-, водо-, электроснабжению, водоотведению, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов. В отношениях с данными организациями Управляющая компания действует от своего имени, по поручению и за счет Потребителя.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по заданию Потребителя обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по занимаемому Помещению Потребителя, расположенному по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. 4-я Советская, д.5, литера Б, кв.___, общей площадью _____кв.м., 5 этаж, площадью _____ кв.м., с учетом количества лиц, постоянно проживающих в указанном помещении в количестве __ (_____) человек, в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Потребитель обязуется оплачивать Управляющей компании выполненные работы и оказанные услуги.
2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к Договору.
2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении №2 к Договору.
Указанный перечень изменяется Управляющей компанией в следующих случаях:

2.3.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств.
2.3.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая компания обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.
2.4. Работы и услуги Управляющей компании в помещении Потребителя, не предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №2) оформляются дополнительными соглашениями к Договору и производятся за отдельную плату.
2.5. Договор заключается с момента подписания по «31» декабря 2016 года. Срок действия договора распространяет свое действие на отношение сторон, возникшие с 15 декабря 2015 года.
При отсутствии решения общего собрания многоквартирного дома, либо заявлений одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок, на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:
3.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства: аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газо- и водо- снабжения, вывозу твердых бытовых отходов (нужное подчеркнуть).

Содержание и текущий ремонт системы водоснабжения, состоящей из внутридомовых инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков или Помещений Потребителя.

Содержание и текущий ремонт внутридомовых сетей системы отопления, состоящих из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии.
3.1.2. Обеспечивать предоставление Потребителю в Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение (в т.ч. газ в баллонах), отопление) (нужное подчеркнуть).
3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе:
3.1.3.1. Конституцией Российской Федерации;
3.1.3.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;
3.1.3.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;
3.1.3.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
3.1.3.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
3.1.3.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»;

3.1.3.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
3.1.3.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
3.1.3.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
3.1.3.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
3.1.3.11. «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее – Правила)
и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

3.1.4. Организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств, в соответствии с объемом и перечнем работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.
3.1.5. Контролировать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, при наличии финансирования - за счет средств бюджета, в последующем за счет средств собственников, по отдельным их решениям, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.
3.1.6. Информировать Потребителя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ, путем письменного уведомления собственников;
3.1.7. Организовывать проведение подготовки дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.
3.1.8. Незамедлительно информировать Потребителя о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.
3.1.9. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.
3.1.10. Рассматривать обращения Потребителя по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.
3.1.11. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме
3.1.12. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем договоре жилищно-коммунальных услуг.
3.1.13. Не менее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги, информировать Потребителя об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги через средства массовой информации.
3.1.14. Осуществлять начисление и сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, за предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с разделом 5 настоящего договора.
3.1.15. По поручению, от имени и за счет Потребителя заключать и сопровождать договоры с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями;
3.1.16. Ежегодно до 31 марта текущего года, предоставлять собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении данного договора за предыдущий год, путем размещения такого отчета на сайте Управляющей компании (www.onf.spb.ru.), и иных предусмотренных законодательством сайтах.
3.1.17. Использовать доходы, полученные от передачи в пользование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания.

3.1.18. Производить перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.1.19. Нести перед Потребителем ответственность за исполнение правил предоставления коммунальных услуг, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
3.2. Потребитель обязан:
3.2.1. Своевременно в полном объеме, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в полном объеме вносить, в соответствии с условиями Договора Управляющей компании плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещение коммунальные услуги, предусмотренные Договором.
3.2.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещения действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.
3.2.3. Представлять Управляющей компании информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.
3.2.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую компанию соответствующую информацию.
3.2.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Потребителем в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей компании контактные телефоны.
3.2.6. Соблюдать Правила пользования помещением, общим имуществом многоквартирного жилого дома, использовать помещение в соответствии с его назначением.
3.2.7. Поддерживать в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, в случае необходимости сообщать о них в оперативно-диспетчерскую службу Управляющей компании по телефону: (812) 310 92 92 с 09.00. до 18.00.; (812) 710 44 43 с 18.00. до 09.00. и в выходные и праздничные дни.
3.2.8. Содержать в чистоте и порядке Помещение, общее имущество в многоквартирном доме, в том числе вентиляционные каналы, объекты благоустройства, соблюдать права и законные интересы соседей.
3.2.9. Нести в полном объеме бремя содержания принадлежащего на праве собственности имущества.
3.2.10. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного Жилищным Кодексом Российской Федерации.
3.2.11. Допускать, в заранее согласованное сторонами настоящего договора время, в занимаемое помещение представителей Управляющей компании или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра приборов учета и санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, обеспечив для этого свободный доступ к инженерным сетям, иному оборудованию, для ликвидации аварий - в любое время.
3.2.12. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (в случае, если Потребителем является Собственник помещения).
3.2.13. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.
3.2.14. Соблюдать требования Правил пожарной безопасности.
3.2.15. Не использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

3.2.16. Не допускать совершение действий, приводящих к порче помещения, систем безопасности общего имущества многоквартирного дома и систем инженерного оборудования.
3.2.17. Обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, оплачивать стоимость их технического обслуживания, поверку, замену и опломбировку по истечении межповерочного периода, окончанию срока эксплуатации или вышедших из строя.
3.2.18. Оплачивать по отдельному договору вывоз строительных отходов, образующихся при перепланировке и проведении капитального ремонта помещения, сверх платежей, установленных разделом 5 настоящего договора.
3.2.19. Не совершать самовольных действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.
3.2.20. Уведомлять Управляющую компанию о сдаче занимаемого помещения в аренду, найм и т.д.
3.2.21. Оформлять в установленном порядке письменное разрешение Управляющей компании и энерго снабжающей организации на:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети;
- установку дополнительных секций и замену на другой тип приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам;
- изменение имеющихся проектных схем учета водопотребления, водоотведения, электроснабжения;
- на прокладку и использование воздушных линий электроснабжения для подогрева автотранспорта;
- на демонтаж и реконструкцию вентиляционных шахт в помещениях;

3.2.22. Не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-техническим нормативам.
3.2.23. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в перечень мероприятий, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ, в отношении общего имущества в многоквартирном доме.
3.2.24. Не ставить автотранспорт вне специально отведенных площадок, не осуществлять парковку автотранспорта на хозяйственных площадках, либо в непосредственной близости от них, в том числе на тротуарах, если это затрудняет работу ассенизаторных, мусоросборочных машин, иных коммунальных и специальных служб.
3.2.25. Не использовать придомовую территорию для устройства стоянки автотранспорта без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке.
3.2.26. Нести затраты по обследованию основных несущих конструкций дома, выполняемому специализированными организациями.
3.2.27. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Потребитель вправе:
4.1.1. Требовать от Управляющей компании выполнения обязательств и осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему договору.
4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
4.1.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников (жильцов).
4.1.4. Требовать информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах, о размере платы за содержание и ремонт помещений.
4.1.5. Передать Управляющей компании полномочия по заключению и сопровождению договоров по использованию общего имущества в многоквартирном доме, на условиях, оговоренных общем собранием. Размер платы за использование общего имущества определяется решения общего собрания собственников помещений;
4.1.6. Собственник помещения в многоквартирном доме не в праве осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, отчуждать

эту долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу ее отдельно от права собственности на указанное помещение;
4.1.7. Требовать от Управляющей компании осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.
4.1.8. Осуществлять другие права по пользованию нежилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
4.1.9. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей компании информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно до 31 марта текущего года получать у Управляющей компании письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год (на сайте Управляющей компании (www.onf.spb.ru.) иных предусмотренных законодательством сайтах).
4.1.10. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора.
4.2. Управляющая компания вправе:
4.2.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ.
4.2.2. Требовать своевременного внесения платы за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4.2.3. В случае задержек в оплате более трех месяцев, нарушений условий эксплуатации инженерного и иного оборудования, требовать возмещения от Потребителя причиненного ущерба в установленном законом порядке;
4.2.4. Приостановить либо ограничить предоставление услуг в случае уклонения Потребителя от их оплаты в течение срока, установленного действующим законодательством;
4.2.5. В случае не предоставления доступа в помещение для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Потребителя и (или) его соседей, в целях сокращения времени ограничения пользования коммунальными услугами другим жильцами дома, когда аварийная ситуация в отдельном помещении повлекла отключение холодного и горячего водоснабжения, отопления, в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в жилое помещение (комиссионное, с участием представителей правоохранительных органов, городской службы спасения, вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации);
4.2.6. Выполнять дополнительные поручения Потребителя при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату:

- заполнение и сопровождение договоров по использованию общего имущества в многоквартирном доме.
- установка общедомовых приборов учета
- оформление пакета документов по итогам проведения общих собраний собственников помещений
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

4.2.7. Предоставлять интересы Потребителя в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома;
4.2.8. В случае нарушения Правил эксплуатации газового оборудования (при наличии) и иного инженерного оборудования, установленного представителями соответствующей эксплуатирующей организации, произвести отключение оборудования, вплоть до устранения выявленного нарушения.
4.2.9. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.
4.2.10. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов

5. СТРУКТУРА ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Плата Потребителя жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

5.2. Размер платы Потребителя нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
5.3. Размер суммы ежемесячной оплаты по содержанию и ремонту помещения и суммы предоставления коммунальных услуг указывается в счете (квитанции).
Окончательный расчет за коммунальные услуги, (согласно «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»№ 354 от 06.05.2011., статьи 39 Жилищного кодекса РФ) производится в следующем порядке:

- услуги по отоплению – пропорционально занимаемой общей площади в общем имуществе многоквартирного дома;
- услуги по водоснабжению и водоотведению:
- при наличии индивидуальных приборов учета – по показаниям приборов;
- при наличии индивидуальных и общедомовых приборов учета – по показаниям индивидуальных приборов учета с корректировкой на коэффициент, учитывающий общедомовые расходы.
- при отсутствии индивидуальных приборов учета расчет ведется по нормативному потреблению.

5.4. Управляющая компания предоставляет счет (квитанцию) не позднее 5 числа месяца следующего за отчетным месяцем.
5.5. Оплата производится Потребителем за каждый месяц, не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным периодом.
5.6. Размер платы за содержание и ремонт может быть пересмотрен (не чаще одного раза в год) при изменении уровня потребительских цен в связи с инфляцией.
5.7. В случае изменения действующих норм и размера платы за оказанные услуги Управляющая компания направляет Потребителю расчет суммы платы по договору с учетом принятых нормативно-правовых актов.
5.8. Не использование Потребителем и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за помещение.
5.9. Плата за оказываемые услуги начисляется Потребителю с момента приобретения им прав на владение или пользование помещением.
5.10. При временном отсутствии граждан – Потребителя и Пользователей Помещений размер платы Потребителя по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке в установленном законе порядке.
5.11. В случае изменения доли Потребителя в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Убытки, понесенные Потребителем или Управляющей компанией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.
6.2. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Потребителю, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей компании, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей компании, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей компании Потребителям необходимой информации.
6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее

короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.
6.4. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельством относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.
6.5. В случае несвоевременной или не полной оплаты Потребителем помещения услуг, он обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 1\300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от неоплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты. Уплата пени не освобождает Потребителя от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате предоставленных услуг.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.
7.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.
7.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей компании Потребитель вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.
7.4. Договор может быть расторгнут Потребителем в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая компания не выполняет условий Договора.
7.5. В случае расторжения Договора по инициативе Потребителя, Потребитель обязан письменно уведомить об этом Управляющую компанию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.
7.6. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Потребителя по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей компании или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей компанией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.
7.7. О расторжении Договора Управляющая компания обязана письменно уведомить Потребителя не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.
7.8. Управляющая компания за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ,ЖСК,ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Потребитель уполномочивает Управляющую компанию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

8.2. Управляющая компания обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8.3. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности (право пользования) на Помещение от Потребителя к иному лицу.

8.5. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору, кроме п.2.2. и п.5.1., действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

8.7. Неотъемлемой частью данного договора являются:

8.7.1. Приложение №1 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу: г. Санкт – Петербург, ул. 4-я Советская, д.5, литера Б.

8.7.2. Приложение №2 ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ

9.1. Контроль за деятельностью Управляющей компанией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками дома, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

9.1.1. получения от Управляющей компании информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

9.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

9.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

9.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

9.1.5. инициирования общего собрания собственников;

9.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

9.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ(оказания услуг) управляющей компанией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

9.2. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей компанией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

10. СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОБРАБОТКЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Потребитель дает согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Потребитель дает согласие Управляющей компании на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.
10.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
10.4. Управляющая ко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	**ПОТРЕБИТЕЛЬ**
Генеральный директор **АО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД»** **Самойленко Л. В.**	
_____	_____

мпания и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Потребителя персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:	**ПОТРЕБИТЕЛЬ:**
АО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД» 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.28-30, корпус 49. Тел. (812) 571 12 34 Факс (812) 710 42 48; Сайт - www.onf.spb.ru; E-mail: nf@onf.spb.ru; ИНН 782 534 814 4, КПП 784 001 001, Р/с 407 028 102 370 000 009 22, Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге БИК 044 030 704 к/с 301 018 102 000 000 007 04 ОКВЭД 70.32.2, ОКПО 032 814 65, ОКАТО 402 985 620 00, ОКОГУ 490 08,ОКФС 16, ОКОПФ 67, ОКСМ 643	Тел. _____ паспорт: _____ ИНН _____ СНИЛС _____

12. ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	**ПОТРЕБИТЕЛЬ**
Генеральный директор **АО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД»** **Самойленко Л. В.**	
_____	_____

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
с предоставлением коммунальных услуг
№01/4-7 от 22.01.2016.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: г. Санкт – Петербург, ул. 4-я Советская, д.5, литера Б

В состав общего имущества многоквартирного дома входят Помещения и оборудование в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе (при наличии):

Год постройки: 1914 год.

Фундамент (тип и материал): ленточный, бутовый.

Несущие стены (материал): кирпич.

Перекрытия (материал) чердачные и междуэтажные метал. балки с бетонным заполнением.

Крыша (материал кровли, площадь):металл по деревянным стропилам площадью 369,3 кв. м..

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.): 9.

Двери в помещениях общего пользования (шт.) 4.

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть): Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, электроснабжение, тепловой пункт

Нежилые Помещения:

Чердак (площадь): 153,96 кв.м.

ИТП – 43,0 М2

Лифт пассажирский №042706

Лестницы, лестничные площадки (площадь): 171,0 ПИБ.

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом: площадь (по видам и классам покрытия) усовершенствованное, 1 класса покрытия-333 м2, долевое с покрытием 3 класса (90 кв.м. по дому литеры А).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	**ПОТРЕБИТЕЛЬ**
Генеральный директор **АО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД»** **Самойленко Л. В.**	
_____	_____

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
с предоставлением коммунальных услуг
№01/4-7 от 22.01.2016.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:
1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей до поэтажных ГРЩ) в пределах установленных норм.
1.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.
1.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:

- наладку инженерного оборудования;
- работы по локализации аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
- технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2. При проведении технических осмотров и обходов:
2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров).
2.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
2.4. Прочистка канализационного лежака.
2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
2.7. Частичный ремонт кровли: поджатие и промазка фальцев, навеска звеньев водосточных труб и воронок.
2.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки в ГРЩ здания.
3. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
3.1. Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.
3.2. Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами.
3.3. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях.
3.4. Ремонт кровли: поджатие фальцев и их промазка, навеска звеньев водосточных труб и воронок.
3.5. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
3.6. Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.
3.7. Установка пружин или доводчиков на входных дверях.
3.8. Ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
3.9. Ремонт труб наружного водостока.
4. Санитарное содержание придомовых территорий:
4.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

4.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- протирка указателей - 5 раз в год.

5. Санитарное содержание лестничных клеток:

5.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних 2-х этажей - через день;
- выше третьего этажа – 1 раз в неделю;

5.2. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц,
5.3. Мытье окон - 1 раз в год.
5.4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 1 раз в год.
5.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 2 раза в месяц.
6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.
10. Управляющая Компания осуществляет бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	**ПОТРЕБИТЕЛЬ**
Генеральный директор **АО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД»** **Самойленко Л. В.**	
_____	_____