

ДОГОВОР № _____
договор управления многоквартирным домом
с предоставлением коммунальных услуг

г. Санкт - Петербург

« _____ » _____ 201__ г.

Закрытое акционерное общество «ПРЭО «Нежилой фонд», ОГРН 1027809171862, в лице Генерального директора Тильте Тамары Васильевны, действующего на основании Устава, и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № _____ от _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), расположенного по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Белинского д. 13, именуемое в дальнейшем «Объединение», с одной стороны договора и

ФИО

основание занятия помещения

паспорт: _____ выдан _____,
с другой стороны договора, именуемый (ая) 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. «Объединение» – 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 «Объединением» 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 «Объединение» действует от своего имени, по поручению и за счет «Потребителя».

1.4. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1.4.1. 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):

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- вентиляционные каналы,
- коридоры,
- технические этажи и помещения,
- чердаки,
- подвалы с инженерными коммуникациями,
- крыши,
- ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома,
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
- земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размеры земельного участка, на котором расположен

многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

- иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение оказания услуг и выполнение работ за плату «Объединением» по заданию «Потребителя» по содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, а также организации предоставления коммунальных (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение), и иных услуг «Потребителю» в занимаемом им помещении (квартире).

2.2. Занимаемое помещение (квартира) «Потребителя» расположена по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Белинского, д.13, кв. _____, _____ этаж, общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., с учетом количества лиц, постоянно проживающих в указанном помещении в количестве _____ человек.

2.2. Договор заключается с «_____» _____ 2011 г. по «_____» _____ 20__ года.

При отсутствии 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. «Объединение» обязано:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством (Перечень предоставляемых по договору услуг и работ – Приложение №1)

3.1.2. Представлять законные интересы «Потребителя» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.3. 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.

3.1.4. Организовывать 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.

3.1.5. Информировать «Потребителя» о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ, путем письменного уведомления собственников;

3.1.6. Организовывать проведение подготовки дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома.

3.1.8. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем договоре жилищно-коммунальных услуг.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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.

3.1.11. По поручению, от имени и за счет «Потребителя» заключать и сопровождать договоры с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями;

3.1.12. Ежегодно до 31 июля текущего года, предоставлять собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договоров управления за предыдущий год, путем размещения такого отчета в РЭУ по территориальной принадлежности дома;

3.1.13. Использовать доходы, полученные от передачи в пользование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания.

- 3.1.14. Производить перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.1.15. Нести перед «Потребителем» ответственность за исполнение правил предоставления коммунальных услуг, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества.
- 3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 3.2. «Потребитель» обязан:
- 3.2.1. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома по утвержденным, в соответствии с законодательством Российской Федерации, ценам и тарифам, а также оплачивать предоставление коммунальных услуг.
- 3.2.2. Соблюдать Правила пользования помещением, общим имуществом многоквартирного жилого дома, использовать помещение в соответствии с его назначением.
- 3.2.3. 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 «Объединения» 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.
- 3.2.4. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, в том числе вентиляционные каналы, объекты благоустройства, соблюдать права и законные интересы соседей.
- 3.2.5. Нести в полном объеме бремя содержания принадлежащего на праве собственности имущества.
- 3.2.6. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного Жилищным Кодексом Российской Федерации.
- 3.2.7. Допускать, в заранее согласованное сторонами настоящего договора время, в занимаемое помещение представителей «Объединения» 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.
- 3.2.8. 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).
- 3.2.9. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.
- 3.2.10. Соблюдать требования Правил пожарной безопасности.
- 3.2.11. Не использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.
- 3.2.12. Не допускать совершение действий, приводящих к порче помещения, систем безопасности общего имущества многоквартирного дома и систем инженерного оборудования.
- 3.2.13. 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.
- 3.2.14. Оплачивать по отдельному договору вывоз строительных отходов, образующихся при перепланировке и проведении капитального ремонта помещения, сверх платежей, установленных разделом 5 настоящего договора.
- 3.2.15. Не совершать самовольных действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.
- 3.2.16. В случае перехода права собственности (иных прав) на помещение другому лицу своевременно известить об этом «Объединение», произвести полный расчет за оказанные услуги.
- 3.2.17. Уведомлять «Объединение» о сдаче занимаемого помещения в аренду, найм и т.д.
- 3.2.18. Оформлять в установленном порядке письменное разрешение «Объединения» 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;
- 3.2.19. Не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-техническим нормативам.
- 3.2.20. 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.
- 3.2.21. 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.
- 3.2.22. Не использовать придомовую территорию для устройства стоянки автотранспорта без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке.
- 3.2.23. Нести затраты по обследованию основных несущих конструкций дома, выполняемому специализированными организациями.
- 3.2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. «Потребитель» вправе:

- 4.1.1. Требовать от «Объединения» 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 «Объединению» полномочия по заключению и сопровождению договоров по использованию общего имущества в многоквартирном доме, на условиях, оговоренных общим собранием. Размер платы за использование общего имущества определяется решением общего собрания собственников помещений;
- 4.1.6. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе 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 «Объединения» 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.

4.2. «Объединение» вправе:

- 4.2.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному 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);

4.2.7. 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.

4.2.8. Предоставлять интересы «Потребителя» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома;

4.2.9. 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.

5. СТРУКТУРА ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается Комитетом по тарифам Санкт - Петербурга. При необходимости проведения дополнительных работ по договору, их стоимость определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений «Объединения».

5.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется соразмерно общей площади занимаемого помещения по ценам и тарифам, утвержденным в установленном порядке.

5.3. Сумма оплаты

Плата по договору в месяц составляет:

- за содержание и ремонт ____ рублей, **в том числе НДС 18%** ____ рублей.

- за коммунальные услуги ____ рублей, **в том числе НДС 18%** ____ рублей.

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. «Объединение» 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 «Объединение» 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение договора
- невыполнение явилось действием обстоятельств непреодолимой силы

6.3. В случае несвоевременной или не полной оплаты «Потребителем» помещения услуг, он обязан уплатить «Объединению» 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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

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

7.2. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности (право пользования) на помещение от «Потребителя» к другому лицу.

7.3. Досрочное расторжение договора может иметь место по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. При этом стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по решению общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, при этом договор расторгается не ранее чем через 30 дней после принятия такого решения.

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

7.6. 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. ПРИЛОЖЕНИЯ.

8.1. Перечень предоставляемых «Объединением» услуг и работ по договору – (Приложение №1)

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ОБЪЕДИНЕНИЕ:

ЗАО «ПРЭО «Нежилой фонд»

191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая,
д.28-30, к. 49.

Тел. (812) 571 12 34 Факс (812) 710 42 48;

ИНН 7825348144;

Р/с № 40 702 810 237 000 000 922

филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге, г.

Санкт-Петербурге.

К/с № 30 101 810 200 000 000 704.

БИК 044030704.

ПОТРЕБИТЕЛЬ:

Место и дата рождения - _____.
паспорт: _____ выдан

Регистрация: _____

ИНН _____

г. (_____) _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

ОБЪЕДИНЕНИЕ

**Генеральный директор
ЗАО «ПРЭО «Нежилой фонд»
Тильте Т. В.**

ПОТРЕБИТЕЛЬ
