

ДОГОВОР № _____

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2012 года

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный город», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Захарова В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор возмездного оказания услуг по управлению многоквартирным жилым домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. Управляющий обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, находящемся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, д. 60, лит. А (далее – Жилой дом), обеспечивать Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от имени и за счет Заказчика и осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации Жилого дома деятельность.

1.2. Характеристики помещений Жилого дома:

1.2.1. Общая площадь жилых помещений **13 060,8** кв. м.

1.2.2. Общая площадь нежилых помещений, не являющихся общим имуществом Жилого дома **1 481,1** кв. м.

1.2.3. Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся во владении Заказчика на дату подписания Договора, указывается в Карте Заказчика, являющемся приложением № 1 к настоящему Договору.

2. Состав общего имущества Жилого дома.

2.1. В состав общего имущества Жилого дома входят:

2.1.1. Помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские и технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2.1.2. Иные помещения в Жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Жилом доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

2.1.3. Крыши;

2.1.4. Ограждающие несущие конструкции Жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Жилого дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.1.7. Земельный участок, на котором расположен Жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.1.8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, включая тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Жилой дом;

2.1.9. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

Управляющий _____

Заказчик _____

2.1.11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Жилого дома, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Жилого дома.

2.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Жилого дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Жилой дом. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

2.3. В случае если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество имеются сведения о праве частной или долевой собственности на помещение в Жилом доме, такое не может быть признано общим имуществом Жилого дома.

2.4. Точки разграничения эксплуатационной ответственности Управляющего и Заказчика по обслуживанию инженерных сетей Жилого дома устанавливается в соответствующем акте, являющемся приложением № 4 к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Для выполнения поручения Заказчика по управлению Жилым домом **Управляющий обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению Договора не позднее даты его подписания;

3.1.2. Осуществлять управление Жилым домом, содержание и ремонт общего имущества;

3.1.3. Вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

3.1.4. Содержать общее имущество Жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности Жилого дома;

б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Жилом доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными нормативно-правовыми актами;

е) поддержание архитектурного облика Жилого дома в соответствии с проектной документацией;

3.1.5. Оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома:

а) производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) осуществлять освещение помещений общего пользования (в том числе, своевременно производить ремонт и замену неисправных сетей, переключателей, ламп);

в) обеспечивать установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в помещениях общего пользования;

г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

Управляющий _____

Заказчик _____

д) производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, не допускать складирования на земельном участке и в помещениях, входящих в состав общего имущества Жилого дома, или местах временного хранения бытовых отходов крупногабаритного и строительного мусора;

е) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) осуществлять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) производить своевременный ремонт и замену дверей и окон, расположенных внутри помещений общего пользования;

к) произвести утепление оконных и балконных проемов, замену разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях общего пользования;

3.1.6. Производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, немедленно известить Заказчика и иных собственников помещений в Жилом доме;

3.1.7. Оформлять (вести) техническую документацию на Жилой дом, включая:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Жилом доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

3.1.8. Соблюдать правила, предусмотренные в инструкции по эксплуатации Жилого дома;

3.1.9. До 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца выставлять Заказчику квитанции (счета) на оплату коммунальных ресурсов и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, с расшифровкой по всем видам оказанных услуг;

3.1.10. Обеспечить надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы, принимающей сообщения об авариях сетей в Жилом доме, жалобы и предложения в отношении качества и содержания общего имущества Жилого дома и другие обращения, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу Жилого дома и третьих лиц;

3.1.11. Обеспечить энергоснабжение Жилого дома горячей и холодной водой, газом, водоотведением, электрической и тепловой энергией, телефонной связью, радиовещанием, интернет-связью путем заключения соответствующих договоров на поставку коммунальных ресурсов с энергосбытовыми и иными компаниями, контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов и услуг по содержанию сетей и энергоустановок, производить своевременную оплату коммунальных ресурсов и оказанных услуг надлежащего качества. Обязанность Управляющего по предоставлению услуги горячего водоснабжения в Жилом доме наступает с момента присвоения Управляющему статуса Абонента по договору теплоснабжения в горячей воде;

3.1.12. Осуществлять раскрытие информации о своей хозяйственной и финансовой деятельности в порядке, предусмотренном действующими нормативно-правовыми актами, на интернет-сайте **www.cosmoservice.spb.ru**;

3.1.14. Информировать Заказчика об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях - поставщиках коммунальных услуг путем размещения данных сведений на информационных стендах;

3.1.15. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные Договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги;

3.1.16. Не позднее чем за сутки уведомить Заказчика путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах о плановом ремонте мест общего пользования, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Жилого дома;

3.1.17. Информировать Заказчика и других собственников помещений в Жилом доме о правилах содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах, о правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, о тарифах, устанавливаемых уполномоченным органом исполнительной власти в данной области, и предоставлять другую информацию, относящуюся к деятельности Управляющего, путем размещения информации на интернет-сайте, указанном в п. 3.1.12;

3.1.18. Соблюдать требования жилищного законодательства, нормативно-правовых актов в области содержания общего имущества Жилого дома, предоставления коммунальных услуг и других;

3.1.19. В срок до «01» июня каждого года предоставлять Заказчику и иным собственникам помещений в Жилом доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения информации на интернет-сайте, указанном в п. 3.1.12;

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, для целей управления и эксплуатации Жилого дома.

3.2. Для исполнения поручения Заказчика по управлению Жилым домом **Управляющий имеет право:**

3.2.1. Принимать с Заказчика плату за коммунальные услуги для перечисления на расчетный счет поставщиков коммунальных услуг на и работы по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, в том числе в судебном порядке.

В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, Управляющий вправе производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором. Приостановление и (или) ограничение предоставления коммунальных услуг производится в случаях и в сроки, предусмотренные законодательством. Также Управляющий вправе в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющим в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо порчи общего имущества Жилого дома;

3.2.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Заказчика, с его согласия, а в аварийных ситуациях – без такового;

3.2.3. Производить определение размера платы за поставленные Заказчику коммунальные услуги расчетным путем в случае непредставления (несвоевременного предоставления) последним данных о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета в помещениях Заказчика.

При определении размера платы за водопотребление, водоотведение и электроснабжение расчетным путем используется следующая формула: количество поставленного в жилой дом энергоресурса, определенного в соответствии с расчетными документами энергоснабжающих организаций (за вычетом суммы показаний, своевременно предоставленных остальными собственниками, и показаний приборов учета, установленных в местах общего пользования), делится на сумму площадей помещений, в отношении которых не представлены показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, и умножаются на площадь помещений Заказчика;

При определении размера платы за отопление используется следующая формула: общая площадь помещения Заказчика умножается на норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м.) и умноженное на тариф на тепловую энергию.

3.2.4. Проводить проверку показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в помещениях Заказчика. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, Управляющий вправе произвести перерасчет размера платы за предоставленные услуги на основании фактических показаний приборов учета;

3.2.5. Проводить проверку сроков годности или сроков службы индивидуальных (квартирных) приборов учета (сроков поверки), а также сохранности пломб;

3.2.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения Заказчика к инженерным сетям Жилого дома Управляющий вправе произвести перерасчет платы за соответствующую коммунальную услугу за последние шесть месяцев по правилам, применяемым для помещений, не оборудованных приборами учета, а также потребовать от лица, осуществившего самовольное подключение, возмещения причиненных убытков, в том числе оплаты штрафов, наложенных энергосбытовыми компаниями;

3.2.7. Производить ограничение и (или) приостановление предоставления Заказчику коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством;

3.2.8. Участвовать в организации общего собрания собственников помещений Жилого дома для решения вопросов, отнесенных к его исключительной компетенции, в том числе по распоряжению общим имуществом, о капитальном ремонте общего имущества, вносить вопросы в повестку дня общего собрания собственников помещения, рекомендовать варианты решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в Жилом доме;

3.2.9. Заключать договоры со специализированными организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, поставке коммунальных ресурсов, при этом Управляющий обязан контролировать качество оказываемых такими организациями услуг и поставляемых ресурсов, производить своевременную оплату надлежащим образом оказанных услуг и поставленных ресурсов;

3.2.10. Не обращая в прибыль Управляющего, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников помещений в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациями – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и перечислять данные денежные средства организациям – поставщикам коммунальных услуг. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 3, Заказчик оплачивает Управляющему вознаграждение.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

Управляющий _____

Заказчик _____

3.3. Для выполнения условий настоящего Договора **Заказчик обязуется:**

- 3.3.1. Нести расходы на содержание общего имущества Жилого дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
- 3.3.2. Оплачивать коммунальные услуги, поставленные в помещения Заказчика, в объеме показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных нормативов и (или) определяемом расчетным путем в установленных законодательством и настоящим Договором случаях;
- 3.3.3. Обеспечивать работникам Управляющего и должностным лицам контролирующих организаций доступ в помещения Заказчика для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем, инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий в заранее согласованные с Заказчиком дату и время, а в аварийной ситуации – немедленно по первому требованию;
- 3.3.4. Обеспечивать работникам Управляющего доступ четыре раза в год в заранее согласованные с Заказчиком дату и время в помещения Заказчика для снятия контрольных показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета с целью проверки достоверности предоставленных Заказчиком данных;
- 3.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющему об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью или безопасности граждан;
- 3.3.6. Предоставлять Управляющему не позднее **25 (Двадцать пятого)** числа отчетного месяца данные о показаниях квартирных (индивидуальных) приборов учета, установленных в помещениях Заказчика;
- 3.3.7. Не осуществлять переустройство помещений, переоборудование внутренних инженерных сетей, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности пломб приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей или демонтажом, без согласования с Управляющим;
- 3.3.8. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающей технические возможности инженерных сетей помещения Заказчика, в том числе дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бойлеры, водогреи, теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, без согласования с Управляющим;
- 3.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при эксплуатации (проживании) в помещениях Жилого дома, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- 3.3.10. Осуществлять своевременную поверку, калибровку, замену индивидуальных (квартирных) приборов учета. При несоблюдении Заказчиком данной обязанности Управляющий вправе произвести расчет поставленных в помещения Заказчика коммунальных услуг расчетным путем;
- 3.3.11. До начала производства работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений Заказчика предоставить Управляющему копию проекта, разработанного и утвержденного специализированными организациями и Межведомственной комиссией Администрации соответствующего района Санкт-Петербурга, а также все необходимые на такие виды работ разрешения. Данные работы Заказчик вправе осуществлять в рабочие дни с 9.00 до 19.00, при этом, работы связанные с повышенным шумом - с 10.00 до 18.00 с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00. В суботние, воскресные и праздничные дни производство шумовых работ не допускается. Заказчик обязуется обеспечить соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности при производстве работ;
- 3.3.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество Жилого дома без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и согласования с Управляющим, в случае нарушения условий настоящего пункта Договора негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе обязанность по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещения убытков и другие;
- 3.3.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в жилых помещениях дома в ночное время с 23.00 до 7.00;
- 3.3.14. Обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всех лиц, проживающих в жилых помещениях либо пользующихся нежилыми помещениями, принадлежащими Заказчику. Заказчик отвечает перед Управляющим за действия указанных лиц как за свои собственные;
- 3.3.15. Соблюдать правила пользования земельным участком, входящим в состав общего имущества Жилого дома, не парковать автотранспортные средства в непредназначенных для этого местах, на газонах, детской площадке, на проездах и перед парадными входами Жилого дома;
- 3.3.16. Не устанавливать на фасаде и крыше Жилого дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема строительных материалов, уборки мусора или в иных целях;
- 3.3.17. Не складировать бытовой и строительный мусор в непредназначенных для этого местах, в том числе на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на земельном участке, входящем в состав общего имущества Жилого дома;
- 3.3.18. Производить установку на фасаде и крыше Жилого дома систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи, рекламных конструкций и других систем и приспособлений, только при соблюдении правил и норм действующего законодательства при условии обязательного письменного согласования с Управляющим и Комитетом по градостроительству и архитектуре.

При несоблюдении условий настоящего пункта возможные негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

3.3.19. Не курить и не употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества на лестничных площадках Жилого дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Жилого дома, либо помещениях, являющихся общим имуществом Жилого дома;

3.3.20. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты, что может привести к срабатыванию системы пожаротушения;

3.3.21. Не допускать сбрасывание в системы водоотведения Жилого дома твердых бытовых отходов, химически активных веществ, а также не сливать жидкие пищевые отходы, сбрасывать крупногабаритные, бьющиеся или тяжелые предметы в мусоропровод;

3.3.22. Соблюдать и обеспечивать соблюдение иными лицами, пользующимися или проживающими в помещениях Заказчика, порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного имущества Жилого дома и обеспечения безопасности граждан;

3.3.23. Обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (Трех) лет с момента их совершения;

3.3.24. Не выгуливать домашних животных в непредназначенных для этого местах, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, детской площадке. Выводить (проводить) собак от дверей помещений Заказчика и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников;

3.3.25. При передаче права собственности на принадлежащие Заказчику помещения уведомить нового собственника об обязанностях по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно предупредить Управляющего о смене собственника помещений и произвести расчет за оказанные Управляющим услуги по настоящему Договору;

3.3.26. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок расчетов по Договору.

4.1. При заключении настоящего Договора Заказчик вносит на расчетный счет Управляющего денежные средства в размере, указанном в Карте Заказчика (Приложение № 1 к настоящему договору), в счет оплаты услуг Управляющего по содержанию общего имущества Жилого дома и оплате коммунальных услуг в течение **3 (Трех)** месяцев с даты вступления Заказчиком во владение помещением в Жилом доме, т.е. с даты подписания передаточного акта на помещение в Жилом доме и/или с даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование помещения, в случае если передаточный акт на помещение отсутствует. Управляющий руководствуется более ранней датой в тех случаях, когда имеются оба основания для списания внесенных денежных средств. Расчет суммы платежа Заказчика и цели его использования Управляющим приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. По истечении периода, указанного в п. 4.1 настоящего Договора, Заказчик ежемесячно производит оплату услуг Управляющего по содержанию общего имущества в Жилом доме и предоставленных коммунальных услуг не позднее **10 (Десятого)** числа месяца, следующего за расчетным, на основании квитанции (счета), выставленной Управляющим.

4.3. Оплата услуг Управляющего по содержанию общего имущества в Жилом доме и предоставленных коммунальных услуг производится по ценам (тарифам), указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.4. Работы (услуги) по проведению ремонта в помещениях Заказчика, а также иные услуги Управляющего, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей помещений Заказчика (не являющихся общим имуществом Жилого дома), не являются предметом настоящего Договора и оплачиваются в соответствии с заключенными сторонами договорами.

4.5. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены услуг Управляющего согласно квитанции (счета) Управляющий вправе начислить Заказчику штрафную неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа. Управляющий вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящим пунктом. Уплата штрафных санкций не освобождает Заказчика от исполнения обязанности по оплате оказанных по настоящему договору услуг. Полученный Управляющим доход в виде пени, не обращается в прибыль Управляющего, и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.6. В случае заключения Заказчиком с Управляющим иных договоров, по которым у Управляющего возникают обязательства по оплате Заказчику работ, услуг, компенсаций, вознаграждений и т.п., стороны вправе заключить соглашение, устанавливающее иной порядок взаиморасчетов по таким договорам и настоящему Договору.

4.7. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой для оплаты, фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг.

4.8. В случае внесения Заказчиком меньшей суммы, чем предусмотрено платежно-расчетными документами (квитанцией, счетом), платеж, произведенный Заказчиком без указания цели платежа,

пропорционально зачитывается в счет оплаты услуг по настоящему Договору по каждому виду услуг, указанных в квитанции (счете).

4.9. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющему за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

4.10. Неиспользование Заказчиком помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору, за исключением случаев, установленных действующими нормативно-правовыми актами.

4.11. Услуги, оказанные Управляющим по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных мотивированных претензий.

4.12. Размер вознаграждения Управляющего за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.13. Расходы, связанные с переводом денежных средств в счет оплаты по настоящему Договору несет Заказчик.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим своих обязательств.

5.1. Контроль за выполнением Управляющим условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом и Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществляет председатель совета Жилого дома, избранный на общем собрании собственников помещений Жилого дома, на основании доверенности, выданной Заказчиком.

5.2. В случае предоставления Управляющим услуг ненадлежащего качества (в том числе, коммунальных) председатель совета Жилого дома вправе направить Управляющему письменное сообщение с указанием наименования услуги, даты ее предоставления, организации-исполнителя и претензий к ее качеству с приложением подтверждающих документов.

5.3. Управляющий незамедлительно устраняет указанные в претензии обстоятельства, послужившие причиной обращения, и производит перерасчет платы за данные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае если претензия председателя совета Жилого дома не обоснована, Управляющий обязан вручить ему письменный мотивированный ответ в течение 10 (Десяти) дней с момента получения сообщения.

5.4. В случае виновного уклонения Управляющего от устранения претензий к оказанным Управляющим услугам, председатель совета Жилого дома вправе на основании судебного акта, установившего данные обстоятельства и вступившего в законную силу, требовать созыва общего собрания собственников помещений по вопросу об отказе от настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Управляющим своих обязанностей по Договору.

5.5. В целях контроля за исполнением Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, последний ежегодно предоставляет отчет в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

6. Срок действия настоящего Договора.

6.1. Договор заключен на срок 3 (Три) года. Договор действует с даты подписания передаточного акта на помещение (акта приема-передачи) в Жилом доме и/или с даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование помещения, в случае если передаточный акт (акт приема-передачи) на помещение отсутствует.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявлением стороны в настоящем случае признается решение общего собрания собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления.

7. Изменение или расторжение настоящего Договора.

7.1. Настоящий договор подлежит прекращению или изменению в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления Жилым домом, отказа от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий, утверждения иных условий договора управления Жилым домом. При этом Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия такого решения без заключения дополнительных соглашений.

7.2. Управляющий в течение 30 (Тридцати) дней с даты принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления или об отказе от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий обязан передать техническую документацию на Жилой дом и иные связанные с управлением таким домом документы, а также сам дом (включая инженерные сети) по Акту приема-передачи здания (сооружения) указанной в решении организации (управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному

Управляющий _____

Заказчик _____

специализированному потребительскому кооперативу), либо выбранному общим собранием собственнику. При этом Управляющий продолжает выполнение своих обязательств по настоящему Договору (в том числе взимание платежей за оказанные услуги) до момента передачи Жилого дома указанному в настоящем пункте лицу.

7.3. Управляющий обязан произвести полный взаиморасчет с Заказчиком и поставщиками коммунальных ресурсов и услуг за период управления Жилым домом в течение 60 (Шестидесяти) банковских дней с момента прекращения (расторжения) настоящего Договора.

8. Заключительные и переходные положения.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение срока, указанного в разделе 6 настоящего Договора, а в отношении обязательств, возникших до его прекращения (расторжения), в том числе по взаиморасчетам, – до полного исполнения этих обязательств.

8.2. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.3. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке путем направления заинтересованной стороной письменной мотивированной претензии (с приложением подтверждающих документов). Срок рассмотрения претензии, приложенных к ней документов и направления письменного ответа – тридцать дней с момента получения претензии. В случае невозможности разрешения спора в претензионном порядке (либо неполучения ответа на претензию), спор передается на рассмотрение в суд.

8.4. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, действует законодательство Российской Федерации.

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Управляющему, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Жилом доме, средства на оплату коммунальных услуг, не являются прибылью Управляющего, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых последним организациям-поставщикам коммунальных услуг.

8.6. Оплата Заказчиком, равно как иными проживающими в помещениях Заказчика лицами, коммунальных услуг, предоставляемых на основании настоящего Договора, не может быть меньше части фактически понесенных Управляющим расходов по оплате соответствующих ресурсов, пропорциональной доле Заказчика в праве на общее имущество в Жилом доме.

8.7. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Управляющий после получения информации об этом обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в Карте Заказчика (Приложение № 1 к Договору), а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

8.8. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Жилой дом.

8.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемыми частями являются:

- Приложение № 1. Карта Заказчика;
- Приложение № 2. Расчет суммы платежа Заказчика;
- Приложение № 3. Цены на услуги Управляющего по содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальные услуги;
- Приложение № 4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

КАРТА ЗАКАЗЧИКА № 1

Дата заключения Договора «__» _____ 20__ г.

Индивидуальные данные Сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Солнечный город», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора **Захарова Владимира Вячеславовича**, действующего на основании **Устава**, и

Гражданин/ка: ,

именуемый/ая в дальнейшем «Заказчик»,

Паспорт серия _____ выдан _____.

_____, код подразделения _____,

Зарегистрированный/ая по адресу: _____

Номер квартиры/нежилого помещения Заказчика (далее – помещение) №__ по данным ПИБ.

Площадь помещения Заказчика _____.

Особые условия:

1. При оформлении настоящего договора Заказчик обязуется внести на расчетный счет Управляющего денежные средства в сумме _____ (_____) **руб.00 коп.** (без НДС) в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Денежные средства в указанной выше сумме включают в себя:

-Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом и коммунальные платежи (ХВС, ГВС, электроэнергия на освещение мест общего пользования, лифтов, эксплуатацию оборудования и квартир, отопление). Списание денежных средств осуществляется с даты подписания передаточного акта с Застройщиком и/или с даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование помещения, в случае если передаточный акт отсутствует. Управляющий руководствуется более ранней датой в тех случаях, когда имеются оба основания для списания внесенных денежных средств.

- Целевой взнос, предназначенный для приобретения основных средств (оборудования и материалов) и проведения работ, необходимых для обеспечения надлежащего уровня обслуживания при использовании собственниками общего имущества Жилого дома, а также для организации порядка доступа к общему имуществу Жилого дома. Списание денежных средств осуществляется с даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. По факту использования денежных средств, оплаченных Заказчиком в качестве Целевого взноса на приобретение основных средств Управляющим предоставляется общий отчет об использовании целевого взноса. Отчет предоставляется путем размещения на информационных стендах Жилого дома.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный город» 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д.4-6, литера А, пом. 12-Н ИНН 7802753322/КПП 780201001, ОГРН 1117847236814, ОКПО 91976540 Расчетный счет № 40702810738000004381 В дополнительном офисе «Охтинский» ОАО «Банк Санкт-Петербург», к/сч: 30101810900000000790 БИК 044030790 Телефон: 332–05-15</p> <p>По доверенности № ____ от _____ 2012г.</p> <p>_____/_____</p>	<p>Заказчик:</p>
---	-------------------------

Управляющий _____

Заказчик _____

Приложение № 2 к договору

Расчет суммы платежа Заказчика, оплаченной в соответствии с п. 1 Особых условий Карты Заказчика, в отношении многоквартирного дома, дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, дом 60, литер А.

1	Наименование	Ед. измерения	
	<i>Услуги по управлению, содержанию текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома</i>	<i>руб./кв.м.</i>	<i>101,91</i>
	<i>Коммунальные платежи (ХВС, ГВС, электроэнергия на освещение мест общего пользования, лифтов, эксплуатацию оборудования и квартир, отопление)</i> <i>(по факту от реального расхода многоквартирным домом)</i>	<i>руб./кв.м.</i>	<i>78,00</i>
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			

2	Целевой взнос на закупку и монтаж/установку основных средств: <ul style="list-style-type: none"> • Модернизация детской площадки и дополнение малых архитектурных форм; • Информационно-навигационная система, информационные таблички, информационные стенды в подъезды и диспетчерскую; демо-системы; • Ограничители скорости движения; • Оборудование системой тревожной сигнализации; • Система видеонаблюдения Жилого дома; • Мусорные контейнеры (2 шт.); • Монтаж металлоконструкций (антипарковочные столбики, газонные ограждения, козырьки над спусками в технические помещения); • Система ПЗУ (переговорно-замочное устройство), включая работы по установке трубок в квартиры; 	<i>руб./кв.м.</i>	210,54
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			

ИТОГО:	
---------------	--

**Цены на услуги Управляющего
по содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальные услуги
для владельцев жилых помещений дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, дом 60, литер А.**

п/н	Наименование услуг	Ед. измерения	Тариф
1	Услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	Руб./кв.м.	
	Содержание общего имущества многоквартирного дома	Руб./кв.м.	3,77
	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	Руб./кв.м.	5,08
	Уборка лестничных клеток	Руб./кв.м.	4,32
	Санитарное содержание придомовой территории	Руб./кв.м.	2,94
	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	Руб./кв.м.	0,11
	Эксплуатация приборов учета холодной воды	Руб./кв.м.	0,09
	Обслуживание узлов учета тепловой энергии (КУУТЭ)	Руб./кв.м.	0,61
	Обслуживание переговорно – замочного устройства (ПЗУ)	Руб./кв.м.	0,49
	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	Руб./кв.м.	0,38
	Обслуживание системы видеонаблюдения	Руб./кв.м.	0,49
	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	Руб./кв.м.	2,16
	Вывоз твердого бытового мусора и утилизация мусора	Руб./кв.м.	4,16
	Управление многоквартирным домом: -расчет квартплаты, проведение сверок, перерасчетов, учет поступлений, ведение бухгалтерского и налогового учета; -сопровождение юридического и договорного отделов: контроль за соблюдением договорных обязательств, работ по гарантийным обязательствам - передача наружных сетей водоснабжения, канализации, тепло - и электроснабжения - административно-хозяйственная работа,	Руб./кв.м.	4,71
	Аварийно-диспетчерская служба	Руб./кв.м.	4,64
	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	Руб./кв.м.	0,02
	• Антенна	Руб./отвод	120,00
2	• Электроэнергия на освещение мест общего пользования, территории и оборудования (по факту от реального расхода)	кВт/час	1,97(день) 1,20 (ночь)
3	• Холодное водоснабжение Помещений (по факту от реального расхода)	Руб./м.куб	15,78
4	• Водоотведение (по факту от реального расхода)	Руб./м.куб	15,78
	• Горячее водоснабжение Помещений (по факту от реального расхода)	Руб./м.куб	63,00
5	• Отопление (по факту от реального расхода)	Руб./Гкал	1050,00

* С момента полного использования денежных средств, оплаченных Заказчиком (согласно п 1 Карты Заказчика) : - стоимость услуг по тепло, - электро, - водо снабжению будет взиматься по тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти (Комитетом по тарифам по Санкт-Петербургу и Ленинградской области) на соответствующий период по факту от реального потребления.

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся Помещения, указанного в Карте Заказчика,
и расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, дом 60, литер А.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к Помещению **Заказчика** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющий**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (электрический счетчик, автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Заказчик**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющий**, оставшуюся часть (полотенцесушители, краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Заказчик**.
- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющий**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Заказчик**.
- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Управляющий**, оставшуюся часть – **Заказчик**.
- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющий**, остальное – **Заказчик**.
- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Управляющий**, остальное – **Заказчик**.