

ДОГОВОР
на оказание услуг и выполнение работ № _____

г. Санкт - Петербург

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис», именуемое далее «Исполнитель», в лице Генерального директора Захарова Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____,
Именуемая далее «Заказчик»,
Паспорт _____,
Зарегистрированный/ая по адресу: _____,
и далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

- организация содержания и управления общим имуществом, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, многоквартирного дома расположенного по адресу: **г. Санкт - Петербург, пр. Луначарского, д. 104, корпус 2** (далее по тексту договора – дом) и выполнение сопутствующих услуг, а именно: санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в доме, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской и службы консьержей, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания и контроля доступа в подъезд, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, объединенных диспетчерских систем, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов, электрощитовых и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления домом;

- заключение от имени Исполнителя договоров с производителями (поставщиками) коммунальных услуг, действуя при этом от имени и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками (правообладателями и иными плательщиками) помещений в доме, в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг, на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями – поставщиками коммунальных услуг,

- формирование и хранение резервного фонда Дома, на расчётном счёте Исполнителя, а так же, использование средств из резервного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором,

- техническое обслуживание жилого помещения № _____, расположенного в доме (далее – Помещение); а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а так же, на расчётный счёт Исполнителя, произвести оплату транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям – поставщикам коммунальных услуг, средств предназначенных для формирования резервного фонда Дома и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг, путём перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям – поставщикам коммунальных услуг, а так же формирование, накопление и контроль резервного фонда дома.

1.2. Состав общего имущества в доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Качество и периодичность предоставляемых Исполнителем услуг и обеспечиваемые при этом эксплуатационные показатели, указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 2.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление домом, а именно: вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль над внесением Заказчиком платежей по услугам, предусмотренным Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядчиками на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать, за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую и паспортную службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, состоянием общего имущества дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, а так же возможность оплаты коммунальных, включающих в себя: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление, путем:

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

- а) заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- б) расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг, на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- в) контроля и требования исполнения Договорных обязательств подрядчиками;
- г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком Договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами, или путём привлечения подрядных организаций, обеспечить содержание общего имущества дома и придомовой территории, а именно: осуществлять услуги и работы указанные в Приложении № 4, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, обслуживание систем телевизионного вещания и контроля доступа в подъезд, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг, предусмотренные в ежемесячных сметах. При этом, Исполнитель обязуется:

- а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними Договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно
- б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем,
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками Договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем,
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, Договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку дома к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание дома;
- ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- з) проводить в установленные сроки технические осмотры дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

Путем размещения Уведомлений на информационных стендах уведомлять Заказчика: о ремонте мест общего пользования дома – не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома – в течение суток, начиная с момента, когда Исполнителю стало известно об этом.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.6. Ежемесячно и **не позднее пятнадцатого числа текущего месяца** производить расчет оплаты Заказчиком по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании, удостоверенной уполномоченным сотрудником Исполнителя).

2.1.7. 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.

2.1.8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг, информировать Заказчика в письменной форме, путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.9. Ежегодно, не позднее «01» июня текущего года, путём размещения информации на информационных стендах дома (парадных дома) предоставлять Заказчику, равно как и иным собственникам помещений, отчёт о начисленных и истраченных средствах за коммунальные услуги за прошедший год, а именно:

- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- электроснабжение,

а так же, информацию о средствах поступивших в резервный фонд дома, расходах, оплаченных за счёт средств резервного фонда и остатке средств резервного фонда.

2.1.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Ежемесячно, **не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги** вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору. Возмещать Исполнителю непредвиденные расходы, не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций, для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество дома. (перестановка предложений).

2.2.3. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в доме будут извещены через объявления на информационных досках и диспетчерской дома, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу дома сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.-

2.2.5. За свой счет производить ремонт Помещения, а также оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества дома в случае его повреждения по своей вине.

2.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика и предоставлять показания Исполнителю в срок не позднее 25-го числа текущего месяца.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети помещения (согласно проекта ЭО для Помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта горячей воды – четыре года, холодной воды – пять лет). При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки – расчет объема воды производится в порядке, изложенном в п. 6.8. настоящего Договора. При замене прибора учёта коммунальных услуг, Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в ней подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями/физ.лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома). Данные работы 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 субботние, воскресные и праздничные дни шумовые работы не производить.

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество в доме, без согласования с Исполнителем. В противном случае, нести всю ответственность за самовольное вмешательство в общее имущество дома в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа, за несоответствие общего имущества дома (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также, при необходимости, затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества дома.

2.2.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

2.2.14. Не заключать аналогичные Договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии надлежащего, выполнения Исполнителем своих обязательств.

2.2.15. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к дому территории в не установленных местах, газонах, на проездах и перед парадными входами дома.

2.2.16. Не устанавливать на фасад дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.

2.2.17. Не складировать бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории дома и прилегающем земельном участке.

2.2.18. Остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах дома рекламных объявлений, рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с креплением к фасаду дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб. При отсутствии согласования с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб нести ответственность за самовольное остекление или изменение остекления балконов или лоджий, установку соответствующих устройств на фасаде дома, в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного ею в связи с этим административного штрафа, а также, при необходимости, затрат Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.19. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования дома.

2.2.20. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ открытие и нажатие которых, приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

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

2.2.22. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.23. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры 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.

2.2.24. При переходе права собственности на Помещение, Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.25. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору.

2.2.26. До 25 числа каждого месяца, предоставлять Исполнителю показания счётчиков учёта горячего и холодного водоснабжения.

2.2.27. Нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества дома.

3.1.2. В установленном порядке, сдавать в пользование общее имущество дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома.

3.1.3. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.4. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.5. Принимать меры к собственникам помещений в доме по взысканию задолженности по платежам за услуги, оказываемые Исполнителем.

3.1.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, а также настоящим Договором.

3.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Один раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.1.9. В случае задолженности Заказчика по настоящему Договору, в сумме превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг предусмотренных настоящим Договором (кроме коммунальных услуг).

3.1.10. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке установленных действующим законодательством.

3.1.11. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – 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 Исполнителю вознаграждение.

2.1.12. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги предоставляемые в помещения дома, и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Исполнителем, средств за коммунальные услуги.

2.1.13. Распределять полученные от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в доме, денежные средства предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года (факта оказания) и согласно Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг. При этом, денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, распределяются на будущий период.

3.1.14. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в дом (стояк дома) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в доме, предусмотренные законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

4.1.1 Исполнитель несет ответственность:

за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба; за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а так же неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Начисление

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

пени. так же, производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. Согласно данным Районного Проектно – Инвентаризационного бюро общая площадь Помещения Заказчика составляет **36,5** квадратных метров. В Приложении № 3 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору. Цены и тарифы, определенные Приложением № 3 могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, а так же, в связи с ростом цен себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке установленном пунктом 2.1.8. настоящего Договора. При повышении тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг приведенной в Приложении № 3.

6.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику за коммунальные услуги, устанавливается нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга. В случае, если фактические расходы Исполнителя, понесенные на основании показаний общедомовых счётчиков коммунальных услуг, превышают размер уплаченных за коммунальные услуги денежных средств собственников (правообладателей), Заказчик, соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество дома, компенсирует расходы Исполнителя на оплату коммунальных услуг. Сумма компенсации, указывается в квитанции, ежемесячно предоставляемой Заказчику исполнителем.

6.3. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом дома), не входят в стоимость услуг указанных в настоящем Договоре.

6.4. Сумма платежей Заказчика, по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных домоом объемов (количества) коммунальных услуг.

6.5. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее 15 числа текущего (расчетного) месяца. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему договору, соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

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

6.7. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.8. В случае непредставления Заказчиком до 25-го числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Помещении, производить расчет размера оплаты услуг Заказчику по среднестатистическому показателю фактического объёма потребления услуги Заказчиком за шесть месяцев предшествующих расчётному. В случае, если показатель фактического потребления отсутствует, то начисление производится из расчёта ежемесячного потребления Заказчиком водоснабжения в размере 0,25 куб. метра на один метр площади помещения.

6.9. В расчёт оплаты также включаются отдельной строкой начисленные Заказчику предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством штрафы и пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по настоящему Договору.

6.10. Исполнитель ежемесячно, не позднее 15 числа месяца оказания услуг производит расчет платежей Заказчика по настоящему Договору и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой, в том числе, указывается перечень и объем услуг (работ), выполненных в соответствующем месяце и их стоимость. Услуги, оказанные Исполнителем 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 возражений.

6.11. Перерасчёт Заказчику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Исполнителем один раз в год, на основании заявления Заказчика и акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день перерасчёта, составленного работником (представителем) Исполнителя.

6.12. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учёта коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в доме, оплачиваются Заказчиком соразмерно доли в праве общей долевой собственности на общее имущество дома.

6.13. Вознаграждение Исполнителя за организацию предоставления и оплаты за коммунальные услуги, а так же за формирование, накопление и контроль резервного фонда дома, в первые шесть месяцев, с даты получения разрешения на ввод объекта (дома) в эксплуатацию включено в сумму указанную в п. 2.2.1. Размер вознаграждения Исполнителя за организацию предоставления и оплаты за коммунальные услуги после шести месяцев, с даты получения разрешения на ввод объекта (дома) в эксплуатацию, а так же за формирование, накопление и контроль резервного фонда дома, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

6.14. Изменение стоимости данных услуг, осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором для услуг и работ, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору. Стоимость оказанных услуг включается в квитанцию Заказчика.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

7.3. Разрешение споров вытекающих из данного Договора, в судебном порядке, осуществляется сторонами в суде района г. Санкт-Петербурга по месту нахождения дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты выдачи Заказчику **Свидетельства о государственной регистрации права собственности** _____.

8.2. Настоящий Договор является Договором присоединения.

8.3. Договор действует до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации способа управления домом, не связанного с передачей функций по управлению домом управляющей компании. При выборе способа управления, Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

9. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

9.1. Исполнитель формирует и контролирует резервный фонд Дома.

9.2. Резервный фонд Дома, не является резервным фондом Исполнителя или Заказчика и может использоваться исключительно на нужды, связанные с обеспечением надлежащей эксплуатации общего имущества Дома и оплатой коммунальных услуг.

9.3. Резервный фонд Дома, формируется за счёт средств напрямую, оплачиваемых Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в доме в резервный фонд, так и за счёт, экономии средств, предназначенных для оплаты коммунальных услуг.

9.4. Исполнитель имеет право использовать часть средств резервного фонда Дома, образованную за счёт экономии средств предназначенных для оплаты коммунальных услуг, для оплаты коммунальных услуг, с целью неначисления Заказчику, равно как и иным собственникам помещений в Доме, платы за коммунальные услуги за определённый период времени и закупку оборудования и материалов.

9.5. Часть резервного фонда, образованную за счёт прямых платежей собственников, исполнитель вправе использовать для капитального ремонта общего имущества дома и для ликвидации аварийных и иных непредвиденных ситуаций в доме.

9.6. По решению общего собрания собственников помещений в Доме, может быть установлен иной порядок использования средств резервного фонда.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае, если доля Заказчика в фактических расходах Исполнителя в отношении дома в первые шесть месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта (дома) в эксплуатацию менее суммы, оплаченной Заказчиком в соответствии с п. 2.2.1 настоящего Договора, исполнитель производит Заказчику перерасчёт оплаченных денежных средств, путём зачёта неизрасходованных средств в счёт будущих платежей за коммунальные услуги и расходов Заказчика на содержание общего имущества в доме.

10.2. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в доме Исполнителю средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в доме не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.3. Оплата Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в доме, за коммунальные и иные услуги, получаемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше, доли соразмерной в праве на общее имущество в доме, от фактически понесенных Исполнителем расходов по оплате за коммунальные услуги организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.4. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель, при обладании информацией об этом, обязан сообщить Заказчику, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

10.6. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в доме из числа собственников помещений в доме.

10.7. Исполнитель обязан предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора управления в доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

11.3. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров, с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае не достижения согласия в судебном порядке.

11.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1,

Приложение № 2,

Приложение № 3,

Приложение № 4.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СМ-Сервис»**

194044, г. Санкт-Петербург, пр. Большой

Сампсониевский, д. 4-6, лит. А

ОГРН 1077847649978

ИНН 7831000027, КПП 783501001

р/сч 40702810538000002981

в ОАО «Банк Санкт-Петербург»

Охтинское отделение

кор/сч 30101810900000000790

БИК 044030790

Тел. 332-0505

Генеральный директор

ООО «СМ-Сервис»

Заказчик:

_____/Захаров В.В./

Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

Заказчик

Состав
общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 104, корпус 2

Год постройки _____ 2007 год
Фундамент (тип и материал) _____ буронабивные сваи
Материал стен _____ кирпич
Перекрытия (материал) _____ монолитный железобетон
Крыша (материал кровли, площадь) _____ мягкая рулонная
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) _____ 146 шт., 202,8 кв. м
Количество квартир _____ 146 шт.
Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации,
отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт,
элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы, ПЗУ, лифты, система
пожаротушения.
Количество зданий _____ 1 шт.
Нежилые помещения:
Технологические помещения (площадь) _____ 336,6 кв. м
Технический этаж (площадь) _____ 739,2 кв. м
Лестницы, лестничные площадки (площадь) _____ 1729,9 кв. м
Контейнерная площадка, элементы благоустройства.

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся жилого помещения № 86,
расположенного в доме № 104 корп. 2 по пр. Луначарского, г. Санкт-Петербурге

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 **Исполнитель**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (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 **Исполнитель**, оставшуюся часть – **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 **Исполнитель**, 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 **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.

- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

- по системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

Качество коммунальных услуг

1. Общие положения

1.1. **Исполнитель** обеспечивает предоставление **Заказчику** коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям настоящего Договора. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению квартиры согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиеническому требованию по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации - отведению сточных вод.

1.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль над безопасностью для потребителя коммунальных услуг, их территориальные органы совместно с органами местного самоуправления вправе уточнять параметры потребительских свойств, режим предоставления коммунальных услуг и устанавливать гарантированный уровень качества с учетом мощности, состава, износа основных фондов коммунального назначения, других местных условий.

2. Теплоснабжение

2.1. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

2.2. Периодическое отопление осуществляется при понижении среднесуточных температуры наружного воздуха и других неблагоприятных погодных условиях в соответствии с распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

Регулярное отопление осуществляется при установившейся среднесуточной температуре воздуха +8 град.С и ниже в течение 5-и суток.

Завершается регулярное отопление при установлении среднесуточных температур наружного воздуха +8 град. С и выше в течение 5 суток. До окончания отопительного сезона возможно периодическое отопление.

2.3. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире в холодный период года:

- жилая комната от +18 до +24 град.С,
- кухня от +18 до +26 град. С,
- туалет от +18 до +26 град. С,
- ванная, совмещённый санузел от +18 до +26 град. С,
- межквартирный коридор от +16 до +22 град. С,
- вестибюль, лестничная клетка от +14 до +20 град. С,
- кладовые от +12 до +22 град. С,

2.4. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире в тёплый период года:

- жилая комната от +20 до 28 град. С.

3. Электроснабжение.

3.1. Величина напряжения - 220 плюс/минус 11 Вольт, частота 50Гц.

3.2. Норматив потребления - устанавливается распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

4. Горячее и холодное водоснабжение.

4.1. Норматив потребления - устанавливается распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
I. Содержание общего имущества		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей.	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа.	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно, если функционирует мусоропровод
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
5	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
7	Очистка и влажная уборка мусорных камер	3 раза в неделю, если функционирует мусоропровод
8	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
9	Очистка мусорокамер	ежедневно
10	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
11	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю
12	Мытье окон МОП	1 раза в год (май)
13	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в месяц
14	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц
15	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка решетки и приямка.	ежедневно
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Очистка урн от мусора	не менее 2 раз в сутки
2	Промывка урн	1 раз в неделю
3	Уборка контейнерных площадок	не менее 2 раз в сутки
4	Вывоз твердых бытовых отходов.	по мере накопления
В теплый период		
5	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
6	Уборка мусора с газона	1 раз в сутки
7	Выкашивание газонов	3 раза в сезон
8	Поливка газонов	1 раз в 2 суток
9	Мытье территории моющими средствами	3 раза в сезон
10	Поливка тротуаров и проезжей части	1 раз в сутки
11	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	по мере необходимости
В холодный период		
12	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки
13	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
14	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	после прекращения снегопада
15	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
16	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки
17	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
18	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	1 раз в год
2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация СЦО.	1 раз в год
3	Ремонт просевшей отмостки.	По мере необходимости
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
5	Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, консервация поливочных систем.	1 раз в год
6	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей.	1 раз в год
7	Ремонт, утепление оконных и дверных проемов мест общего пользования.	По мере необходимости
8	Регулировка и наладка систем автоматического управления ИТП.	1 раз в квартал
IV. Проведение общих осмотров, технических осмотров и мелкий ремонт		

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств.	Не менее 4 раз в год.
2	Проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	Не менее 2 раз в год
3	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Не менее 2 раз в год.
4	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	Ежедневно
5	Осмотр системы центрального отопления:	
	- внутри квартир	1 раз в год
	- в местах общего пользования	2 раз в год
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Не менее 4 раз в год
7	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	Не менее 4 раз в год
8	Осмотр ГРЩ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений	Не менее 4 раз в год
9	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Не менее 2 раз в год
10	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	Не менее 2 раз в год
11	Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий	Не менее 4 раз в год
12	Осмотр мусоропроводов (все устройства)	Не менее 2 раз в год
14	Дератизация.	По мере необходимости, но не менее 1 раза в квартал
15	Дезинсекция.	По мере необходимости, но не менее 1 раза в квартал
V Услуги вывоза отходов		
1	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления
2	Вывоз бытового мусора	По мере накопления
VI. Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем		
1	Техническое обслуживание ПЗУ	согласно графику регламентных работ
2	Аварийный ремонт ПЗУ	в течение суток
3	Техническое обслуживание ОДС	согласно графику регламентных работ
4	Аварийный ремонт ОДС	не более 12 часов*
5	Техническое обслуживание АППЗ	согласно графику регламентных работ
6	Аварийный ремонт АППЗ	в течение суток без замены дв-ля, не более месяца
		с заменой двигателя
7	Техническое обслуживание антенн	согласно графику регламентных работ
8	Аварийный ремонт антенн	не более 3 часов
9	Техническое обслуживание ИТП	согласно графику регламентных работ
10	Аварийный ремонт ИТП	не более 8 часов
11	Техническое обслуживание КУУТЭ	1 раз в месяц
12	Аварийный ремонт КУУТЭ	не более месяца
13	Техническое обслуживание повысительных насосов	согласно графику регламентных работ
14	Аварийный ремонт повысительных насосов	не более 3 часов без замены насоса
VII. Устранение аварий общедомовых систем		
	В системе электроснабжения:	
1	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. Неисправности питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
2	Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик

3	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	
4	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домо- вой электрической сети и т.п.).	
5	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	В рабочее время немедленно, в не рабочее время не позднее 12 часов
<i>В системе холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации</i>		
6	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления).	Немедленно

_____ Исполнитель

с условиями договора ознакомлен и согласен

_____ Заказчик