ДОГОВОР № 8/к

**Управления многоквартирным домом**

«01» 11 2007 г.

Управляющая организация, Открытое акционерное общество «Жилкомсервис г. Ломоносова», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Киселевой Галины Вениаминовны, действующего на основании Устава с одной стороны и гражданин (-ка) Смирнова Юрий Александрович, паспорт серия 4005 № 053330 выдан Ломоносовским ГОВД СПб 04.03.2004 Санкт-Петербурга, являющегося (-шейся) собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр. д. 43/6 кв. 3 действующего на основании решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома № 43/6 по адресу г. Ломоносов, ~~ул.~~ Дворцовый пр. д. № 1 от 15.11.2006 г. именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## I. Общие положения Договора

1.1. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательными для Сторон действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

1.2. В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующие значения:

1.2.1. **«Договор»** - настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг, подписанный Исполнителем и Собственником, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и /или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.2.2.**«Многоквартирный дом»** - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Ломоносов, пр. Дворцовый, д. 43/6

1.2.3. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

1.2.4. **«Общее имущество многоквартирного дома»** - не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2.5. **«Помещение»** - жилое помещение, принадлежащее Собственнику, расположенное по адресу.

1.2.6.**«Счет-квитанция»** - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику, для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

## II. Цель Договора

2. Целью Договора является организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

## III. Предмет договора

3.1. Исполнитель по заданию Собственника обязуется:

а) осуществлять управление Многоквартирным домом,

б) выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

в) предоставлять коммунальные и иные услуги, в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, а Собственник обязуется в полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

## IV. Выполняемые работы и предоставляемые услуги.

4.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по настоящему Договору:

4.1.1. Содержание Общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.3. Содержание придомовой территории.

4.1.4. Очистка мусоропроводов.

4.1.5. Уборка лестничных клеток.

4.1.6. Содержание и ремонт лифтов.

4.1.7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

4.1.8. Обслуживание телевизионной антенны.

4.1.9. Обслуживание радио.

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменен с принятием новых нормативных актов.

4.2. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по Договору:

4.2.1. Холодное и горячее водоснабжение.

4.2.2. Водоотведение.

4.2.3. Электроснабжение.

4.2.4. Газоснабжение.

4.2.5. Отопление.

Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга. Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления соответствуют обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм.

4.3.Точкой разграничения общей долевой собственности с собственностью владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

4.4.По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

4.4.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стоковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

4.4.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование - Собственник.

4.4.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование - Собственник.

4.4.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления - Собственник.

## V. Права и обязанности Сторон.

**5.1. Обязанности Исполнителя:**

5.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором с момента вступления в законную силу данного Договора.

5.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

5.1.3. Обеспечивать Собственнику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами Санкт-Петербурга и Российской Федерации, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.
5.1.4. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии), с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.
5.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующими правила и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.
5.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание Общего имущества Многоквартирного дома.
5.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома.
5.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.
5.1.9. Уведомлять Собственника путем вывешивания соответствующих объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином вне расчетном режиме работы инженерных систем дома.
5.1.10. Ежемесячно производить расчет оплаты долевого участия Собственника в содержании и ремонте мест общего пользования многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставленных Собственнику, и направлять Собственнику платежный документ - Счет-квитанцию, с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров оплаты и тарифов, предусмотренных нормативными актами органов государственной власти Санкт-Петербурга.
**5.2.Обязанности Собственника:**
5.2.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.
5.2.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами Правил пользования соответствующими помещениями, содержания жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:
5.2.3. Использовать Помещение, строго в соответствии с его назначением;
5.2.4. Бережно относится к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу;
5.2.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии;
5.2.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод;
5.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
5.2.8. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам;
5.2.9. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
5.2.10. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети;
5.2.11. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;
5.2.12. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, иного общего имущества Многоквартирного дома и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения, определяемой Исполнителем, необходимости замены или ремонта утраченного или поврежденного не по вине Исполнителя, санитарно-технического, инженерного и иного общего имущества Многоквартирного дома;

5.2.13. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в Помещении лиц;
5.2.14. Обеспечить в ночное время, соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;
5.2.15. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз.
5.2.16. Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами, действующего законодательства по регистрационному учету.
5.2.17. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещении представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в ней, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.
5.2.18. Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.
5.2.19. Собственник не вправе подключать и использовать дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру – без письменного согласия Исполнителя.
5.2.20. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

**5.3. Права Исполнителя.**

5.3.1. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.
5.3.2 В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилого дома и помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки состояния оборудования, осуществлять проверку показаний приборов учета и контроля.
5.3.3. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в Многоквартирном доме представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, вскрыть квартиру Собственника без его разрешения, в присутствии представителей правоохранительных органов и представителя Исполнителя с обязательным составлением протокола о проникновении и акта о выполненных ремонтных работах с последующим обеспечением сохранности помещения и имущества Собственника.
5.3.4. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, вскрыть квартиру в присутствии представителей правоохранительных органов и представителя Исполнителя с обязательным составлением протокола о проникновении и акта о выполненных ремонтных работах с последующим обеспечением сохранности помещения и имущества Собственника.
5.3.5. В случае не внесения Собственником платы в течение 6 месяцев, производить отключение квартиры от подачи горячего водоснабжения, электроэнергии и газоснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

**5.4. Права Собственника.**

5.4.1. Требовать от Исполнителя уменьшения платы за коммунальные услуги в связи о снижением объема и качества их предоставления, в том числе вызванным перерывами сверх предусмотренных Договором сроков. При этом уменьшение оплаты не освобождает Исполнителя от возмещения убытков, вызванных снижением объема и качества предоставления коммунальных услуг.
5.4.2. Требовать от Исполнителя возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по договору в размере и порядке, определяемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## VI. Расчеты по Договору.

6.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственником Исполнителю по счету-квитанции.
6.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником по счету-квитанции Исполнителю, включаются:
а) платежи за содержание и ремонт общего имущества Собственника, иные жилищные услуги;
б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику.
6.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в Помещении, нор-

мативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.
6.4. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца.
6.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
6.6. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Собственнику в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предъявляемом Собственнику Исполнителем ежемесячно.
6.7. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в счете-квитанции, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 6.2 Договора.
6.8. Сумма, указанная в счете-квитанции, включает платежи, указанные в пункте 6.2, и установленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы и вносится Собственником единовременно.
6.9. В случае принятия органами государственной власти Санкт-Петербурга иных размеров платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, тарифов на коммунальные услуги размер Платежей по Договору изменяется в соответствии с решением органов государственной власти Санкт-Петербурга.
6.10. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

## VII. Контроль за выполнением обязательств по Договору.

7.1. Исполнитель для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств за свой счет по Договору обязан проводить ежегодную ревизионную (аудиторскую) проверку. О результатах ревизионной (аудиторской) проверки Исполнитель обязан уведомить собственника на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, проводимом по окончании отчетного финансового года.
7.2. Контроль за правильностью пользования Собственником общим имуществом многоквартирного дома, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

## VIII. Дополнительные условия.

8.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с установленными настоящим Договором границами эксплуатационной ответственности несет собственник Помещения, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.
8.2. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в пункте 8.1. работ Исполнителя для обслуживания и ремонт санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается приказом Исполнителя или на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

## IX. Ответственность Сторон.

9.1.Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему
Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
9.2. Стоимость работ, по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Собственником Исполнителю. Возмещение расходов Исполнителю не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.
9.3. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 6.2. Договора Собственник уплачивает Исполнителю пени, в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 10-го числа, следующего за оплачиваемым месяца.

## X. Заключительные Положения.

10.1. Договор вступает в силу с « 01 » 11 2007 года и действует в течение 3-х календарных лет, то есть до « 01 » 11 2010 года.
10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
10.3. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.
10.4. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Исполнителем своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя в случае не внесения Собственником платы по Договору с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц;

10.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.
10.6. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.
10.7. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями, что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения последствий заключения Договора.
10.8. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.
10.9. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.
10.10. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.
10.11. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.
10.12. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

Адреса и банковские реквизиты сторон

**Собственник**
Смирнов Юрий Александрович
Адрес г. Ломоносов, пр. Дворцовый, д. 43/6 кв. 3
Паспорт: 4005 № 053339, Ломоносовским ГОВД СПб
Тел. _____

Собственник Смирнов / Смирнов /
(подпись)

**Исполнитель**
ОАО «Жилкомсервис г. Ломоносова»
Адрес: 198412 г. Санкт – Петербург,
г. Ломоносов, ул. Александровская д. 21А
ИНН/КПП 7819309098/781901001
Р/счет 40702810400190000104
ОАО «Банк ВЕФК» г. Санкт-Петербург
К/счет: 30101810600000000809
БИК 044030809

Исполнитель _____ Киселева Г.В.
(подпись)