

ДОГОВОР № О/М
Управления многоквартирным домом

«9» 02 2008г.

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) Абрашев Виктор Сергеевич, паспорт серия 4003 № 395685 выдан Ломоносовским ИВЯ СГБ 21.01.2003 Санкт-Петербурга, являющегося (-шейся) собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Лоберог, д. 9, кв. 33 действующего на основании решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома № 9 по адресу г. Ломоносов, ул. Лоберог № 1 от 26 июля 2004 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, ул. Лоберог, дом 9

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. 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 правилами 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 внеплановом 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 относиться 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, регулируемую 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 с 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, нормативов 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 месяцем.
- 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 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. 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 месяцем.

X. Заключительные Положения.

- 10.1. Договор вступает в силу с « 01 » 02 2008 года и действует в течение 3-х календарных лет, то есть до « 01 » 02 2011 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
Абрамов Виктор Сергеевич
 Адрес: г. Ломоносов, ул. Победа
д. 9 кв. 33
 Паспорт: 40 03 № 395685 от
21.01.2003. Ломоносовский район
 Тел. _____

Собственник *Абрамов В.А.*
 (подпись)

Исполнитель
 ОАО «Жилкомсервис г. Ломоносова»
 Адрес: 188512, Санкт-Петербург, г. Ломоносов
 ул. Александровская д.21А
 ИНН 7819300793, ИНН 781901001
 Р/с 40702810814010000197 в ОАО «Банк ВЕФК»
 К/сч.30101810600000000809, БИК 044030809

Исполнитель _____ /Киселева Г.В./
 (подпись)

