

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

между управляющей организацией и собственником помещения в этом доме

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «НЕВА», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Стрижнева Петра Валентиновича, действующего на Основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник жилого (нежилого) помещения № _____ (общая площадь _____ кв.м., жилая площадь _____ кв.м., являющимся собственником на основании _____ (данные о документе) _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация обязуется за плату Собственников обеспечить оказание услуг по управлению многоквартирным домом и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ дом _____ корп. _____, общей площадью _____ кв. м, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику в квартиру № _____ общей жилой площадью (далее Площадь квартиры) _____ кв.м., и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы;

б) инженерные коммуникации, иное оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы, ГРЩ и другое инженерное оборудование), обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

в) крыши;

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

д) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

е) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов .

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по следующему перечню:

1) содержание жилья:

- а) технические осмотры ;
- б) круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (при этом авария в ночное время только локализуется, ремонтные работы производятся в дневное время в установленные нормативными актами сроки);
- в) техническое обслуживание общедомовых водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, домовой радиотрансляционной сети (при наличии).;
- г) работы и услуги по договорам со специализированными организациями (дератизация, дезинфекция, трубочистные работы, замеры сопротивления изоляции проводов, поверка КИП и другие);
- д) работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- е) услуги по заявочному ремонту в соответствии с перечнем (приложение №1);
- ж) услуги по обследованию аварийных квартир , техническая инвентаризация;
- з) очистка кровель от мусора, снега и наледи , в том числе прочистка водосточных приёмных воронок;
- 2) обслуживание лифтового оборудования (при наличии лифтового оборудования);
- 3) очистку мусоропроводов (при наличии мусоропроводов);
- 4) санитарное содержание мест общего пользования;
- 5) санитарное содержание придомовой территории дома;
- 6) текущий ремонт общего имущества;
- 7) коммунальное освещение мест общего пользования;
- 8) услуги радиовещания (при наличии)
- 9) услуги по обслуживанию переговорно-замочного устройства (ПЗУ) при наличии в составе общего имущества.

2.1.3. Обеспечить предоставление ресурсно-снабжающими организациями коммунальных услуг по следующему перечню:

- 1) холодное водоснабжение,
- 2) горячее водоснабжение,
- 3) водоотведение,
- 4) отопление,
- 5) электроснабжение для освещения мест общего пользования.

2.1.4. Обеспечить начисление платы за услуги по настоящему Договору п.2.1.1, п.2.1.2, 2.1.3 по нормам и тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством, с отражением состояния расчётов на лицевом счете Собственника (нанимателя).

2.1.5. Обеспечить от лица и за счёт Собственника оплату услуг предприятиям, осуществляющим предоставление коммунальных услуг и других услуг.

2.1.6. Обеспечить не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, предоставление Собственнику счетов-квитанций на оплату оказанных в течении оплачиваемого месяца услуг по настоящему Договору. В выставляемом Управляющей организацией счёте-квитанции указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, применяемые тарифы, размер платы по видам услуг и работ, сумма перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

2.1.7. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг (далее – ИПУ), установленные согласно выданным Управляющей организацией техническим условиям, после подписания Собственником договора на сервисное обслуживание ИПУ с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.8. При необходимости проведении работ на общем имуществе внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение не менее чем за сутки до момента начала работ или направить ему за три дня письменное уведомление о проведении работ внутри помещения по адресу, указанному в реквизитах Собственника, и контактному лицу, указанному в п. 7.2.

2.1.9. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.10. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.11. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчётным календарным годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - размещается на досках объявлений в местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

2.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.13. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с законодательством РФ, касающуюся управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.2. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр инженерных сетей и конструкций дома, находящихся в квартире (помещении) Собственника (нанимателя), с целью проверки их состояния для предотвращения аварийных ситуаций.

В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в квартире (помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) квартиры (помещения) и членов его семьи более трех суток, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов и понятых, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

Предоставлять услуги по настоящему договору в объемах и с периодичностью соответствующих объёму поступивших от населения средств.

При выполнении обязательств по настоящему договору Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

2.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.7. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, для размещения своих производственных служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов до момента принятия решения общим собранием собственников об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.8. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным пользователем помещения), используемых при расчёте платы за жилое помещение и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая компания имеет право проводить перерасчет размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчётом на условиях настоящего Договора.

2.2.9. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.10. Заключить со специализированной организацией (расчётным центром) договор на оказание услуг по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома, учёту поступлений платежей, а также на печать счетов квитанций.

2.2.11. Представительствовать от своего лица в Арбитражных судах и судах общей юрисдикции **в интересах собственников**, по спорным вопросам связанным с общим имуществом многоквартирного дома, возникающими с третьими лицами, застройщиком и подрядными организациями, обеспечивающими строительство многоквартирного дома.

3. Права и обязанности собственника.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Своевременно в полном объеме и в соответствии с условиями Договора уплачивать Управляющей организации плату за жилое помещение, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса, а также оплачивать предоставленные коммунальные услуги, предусмотренные Договором. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна оплачиваться с учетом всех пользователей услугами. Подлежат внесению также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

3.1.2. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника и иных лиц, пользующихся жилым помещением.

3.1.3. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов, по п.7.2. Договора.

3.1.4. Соблюдать следующие требования:

