

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

« ____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЖИВИ – ЮГ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Лобановой Алены Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин/ка: _____

_____ именуемый в дальнейшем «Собственник помещения», с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ.

Собственник является собственником/правообладателем квартиры (далее – Квартира, Помещение).

№ квартиры/помещения _____ по данным ПИБ, расположенной по адресу: **Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, улица Авиатриссы Зверевой, дом 14**

Площадь помещения Собственника _____ кв. м.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник помещения, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Управляющей организацией услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчётный счёт Управляющей организации денежных средств, для последующего перечисления Управляющей организацией – ресурсоснабжающим организациям.

Техническое обслуживание квартиры/помещения Собственника помещения, осуществляется на основании отдельных заявок Собственника помещения по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией, в связи с чем настоящим договором не регламентируется.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Квартире/помещении устанавливаются соответствующим актом между Управляющей организацией и Собственником помещения, который приведен в Приложении № 3.

1.4. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома предусмотрен Приложением № 4 к настоящему Договору.

1.5. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №4), Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение № 5) размещаются на сайте Управляющей организации по электронному адресу: www.liveservice.spb.ru. Стороны признают, что Собственник помещения ознакомлен с указанными документами, и принимает их. Дополнительного подписания указанных приложений Сторонами не требуется.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Обеспечить управление и техническое обслуживание Дома:

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

в) представлять интересы Собственника перед ресурсоснабжающими и иными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления Собственнику теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), своевременного вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома, устранять

выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.2. Организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг, возможность оплаты Собственником коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:

а) заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

б) расчёта Управляющей организацией суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Управляющей организации и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Управляющей организацией и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

в) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Стандарте услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №4), круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, контроля доступа в Дом, обслуживание тепловых пунктов, электросчетчиков и другие виды услуг.

Содержать общее имущество Дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

В случае оказания услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине Управляющей организации последняя обязана устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести соответствующий перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном Правилами.

При этом Управляющая организация обязуется:

а) обеспечить контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;

б) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Управляющей организацией;

в) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;

г) обеспечивать надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы Дома, принимающей сообщения об авариях сетей в Доме, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу Дома и третьих лиц, незамедлительно устранять аварийные ситуации;

д) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома;

е) обеспечить проверку фактов изложенных в поступающих жалобах и заявлениях относительно качества и содержания общего имущества Дома, обеспечить выполнение поступающих заявок. Соблюдать сроки устранения выявленных неисправностей, недостатков и аварий при осуществлении содержания общего имущества Дома.

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

2.1.5. Ежемесячно не позднее 15 числа текущего месяца производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику помещения в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет холодного, горячего водопотребления и отопления производится на основании предоставляемых Собственником помещения показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности счетчиков или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний прибора учета Управляющая организация производит расчет стоимости в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора.

2.1.6. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Собственника помещения путем размещения сообщения на информационных стендах не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере. Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченным органом, к компетенции которого отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.) доступ к которым является общедоступным, а также размещение информации об изменении тарифов на информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.7. Ежегодно не позднее окончания I квартала года, следующего за отчетным, предоставлять финансовый отчет о выполнении настоящего Договора, о начисленных и затраченных денежных средствах в отношении коммунальных услуг, потребленных Домом за отчетный период, путём размещения информации на информационных стендах Дома (парадных дома) и на сайте в сети Интернет: www.liveservice.spb.ru.

2.1.8. Поскольку Дом является вновь построенным объектом капитального строительства, обязанность Управляющей организации по заключению договоров на коммунальные услуги, возникает с момента появления у Управляющей организации возможности заключить указанные договоры.

2.1.9. Производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Собственника помещения и жителей Дома.

2.1.10. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить ведение лицевого счета Собственника помещения, выдачу оборотных ведомостей, справок об отсутствии задолженности.

2.1.11. Управляющая организация обязана расходовать денежные средства Собственника помещения исключительно в соответствии с их целевым назначением.

2.1.12. Выполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Собственника помещения:

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

2.2.1. Ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги, вносить плату за работы и услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующее право доступа работников Управляющей организации и представителей контрольно-надзорных органов для осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, выполняемых Собственником помещения.

2.2.3. В ходе проводимых осмотров индивидуальных приборов учета, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных досках, обеспечить 2 раза в год доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета 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 Управляющей организации об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфорта проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.5. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника помещения.

2.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Собственника помещения, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, в том случае если не предусмотрена автоматизированная система передачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

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

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование суммарной мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения Собственника, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование без установки оборудования, обеспечивающего их безопасную эксплуатацию (обратные клапаны на водогрей/бойлеры).

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 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 (в соответствии со сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах счетчиков).

При эксплуатации прибора учёта свыше установленного паспортом периода, без его поверки – расчет потребленного объема производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета в порядке, согласно п. 6.7. настоящего Договора. При замене прибора учёта коммунальных услуг Собственник помещения обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для составления Акта снятия последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкцию Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области, в компетенцию которых входит согласование таких работ. Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещены.

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с Управляющей организацией. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, и обязуется компенсировать Управляющей организации денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника помещения) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Управляющей организации на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 22.00 до 7.00.

2.2.14. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестницах, лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке, на местах проезда, въезда/выезда на территорию и местах предназначенных для парковки авто транспортных средств. Не использовать места, предназначенные для парковки автотранспорта под складские нужды (в том числе хранение шин и запчастей).

2.2.15. Изменение внешнего вида фасада Дома:

- остекление или изменение цвета остекления балконов и лоджий, установку на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по заблаговременному письменному согласованию с Управляющей организацией и Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных Устройств, полностью компенсировать Управляющей организации суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.16. Не курить и не распивать спиртных напитков в парадных Дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Дома, не использовать огне- и взрывоопасные предметы и материалы, не заряжать аккумуляторы, не производить ремонт и мытье автотранспортных средств на территории автостоянки.

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

2.2.18. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.19. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своего Помещения 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.

2.2.20. Собственник помещения обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в Помещении Собственника помещения при проведении ремонтных и строительных работ. В случае обнаружения Управляющей организацией мусора, оставленного Собственником помещения и/или лицами, производящими ремонт в помещении Собственника в местах общего пользования или иных местах обслуживаемых Собственником помещения, Управляющая организация вправе составить акт, а также произвести фотофиксацию.

Составленный акт передается Собственнику помещения с требованием самостоятельно убрать оставленный мусор, в срок, установленный в требовании.

В случае, отказа Собственника от самостоятельной уборки мусора Управляющая организация вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Собственнику помещения, включив стоимость уборки исходя из цен на вывоз мусора определенных Управляющей организацией (включая вынос мусора и его вывоз) в счет-квитанцию по оплате жилья и коммунальных услуг.

2.2.21. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору.

2.2.22. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. В установленном законодательством порядке, требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

3.1.2.1. После согласования данного решения либо на очередном или внеочередном собрании собственников, либо с Советом дома, в случае наделения последнего соответствующими полномочиями после его избрания, заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) для организации услуг связи и кабельного вещания, устанавливая цену за использование общего имущества в многоквартирном Доме операторам связи и производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме.

3.1.2.2. После согласования данного решения с Советом дома, в случае наделения последнего соответствующими полномочиями после его избрания, в установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Дома (фасады Дома, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на Доме, заключать от своего лица Договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливая цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме.

До избрания Совета дома или ненаделения последнего соответствующими полномочиями после его избрания, Управляющая организация имеет право совершать действия, указанные в настоящем пункте без решения Совета дома в одностороннем порядке.

3.1.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.5. В случае, образования задолженности Собственника по настоящему Договору (в части содержания общего имущества) в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг (кроме коммунальных услуг), предусмотренных настоящим Договором.

Приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг производится в сроки, предусмотренные законодательством.

3.1.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов в соответствии с показаниями приборов учета не менее одного раза в год. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.8. В случае отсутствия уведомления о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п. 2.2.6., или ином нарушении условий настоящего Договора, установлении Управляющей организацией _____

подпись

Собственник _____

подпись

организацией нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета коммунальных услуг в ходе проверки, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора.

3.1.9. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Собственником, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения Дома и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Управляющей организации, средств за коммунальные услуги.

3.1.11. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Получать услуги в соответствии с настоящим Договором и качеством.

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

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.

3.2.6. Осуществлять контроль, за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах общего имущества Дома;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.2.7. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов о чем ставить в известность Управляющую организацию.

3.2.8. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества.

3.2.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей, приведших к порче общего имущества Дома или Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2.10. 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 Управляющая организация несет ответственность:

за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия Управляющей организации, в размере причиненного ущерба;

за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем оплаты Управляющей организации пени размер которых установлен действующим Жилищным кодексом РФ.

4.2.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

4.3. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственника в Доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт.

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 и непреодолимого 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, порядок (методика) расчета платы за услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В Приложении № 1 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит индексации не чаще одного раза в год с момента утверждения настоящего договора общим собранием в течении всего срока действия Договора. По указанному соглашению Сторон индексация размера платы осуществляется управляющей компанией исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги (в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом).

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в вышеназванном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы, не требуется принятие общим собранием собственников дополнительного решения об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация уведомляет Собственника в порядке, установленном пунктом 2.1.6. настоящего Договора.»

6.2. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами установленными органами государственной власти или местного самоуправления. При переходе на постоянную схему электроснабжения фактические расходы Управляющей организации, относящиеся к жилым помещениям Дома, компенсируются Собственником после предоставления индивидуального прибора учета специализированной организации при обходе. Сумма компенсации указывается в квитанции, ежемесячно предоставляемой Собственнику Управляющей организацией.

6.2.1. До даты заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Собственником по факту расхода электроэнергии по сданным показаниям прибора учета электроснабжения в Помещении. В случае, если показания приборов учета электроэнергии не сданы, неисправности счетчиков или нарушения опломбирования, Управляющая организация производит расчет стоимости в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора. В случае, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний прибора учета

Перерасчет фактически потребленной Собственником электроэнергии, исходя из показаний индивидуальных приборов учета Помещения Собственника, будет производиться после заключения индивидуального договора с электроснабжающей организацией. Перерасчет производится исходя из тарифов, действовавших до заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией.

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

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

6.5. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом, либо самостоятельно распечатать квитанцию размещенную на официальном интернет портале <https://dom.gosuslugi.ru/>.

6.6. Неиспользование Собственником помещения не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.7. В случае не предоставления Собственником до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, или повреждения опломбирования, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6.8. Управляющая организация ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по настоящему Договору, и направляет Собственнику счет-квитанцию, в которой указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате за месяц по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, если до 15 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника не поступило мотивированных письменных возражений.

6.9. Перерасчет Собственнику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Управляющей организацией не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Управляющей организации.

6.10. Стоимость оказанных в соответствии с Приложением № 1 услуг и работ включается в квитанцию Собственника.

6.11. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы НЕ включаются Управляющей организацией в счет – квитанцию, а оплачиваются собственником самостоятельно.

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 в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами: - в случае, если ответчиком по спору выступает Управляющая организация подсудность определяется по месту регистрации юридического лица (Управляющей организации);

- если ответчиком по спору выступает Собственник, подсудность определяется – в Гатчинском городском суде Ленинградской области. Выборгском районном суде г. Санкт-Петербурга.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Условия настоящего Договора устанавливаются едиными для всех собственников многоквартирного дома.

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

8.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Собственнику), возникшие с даты принятия соответствующего решения на Общем собрании собственников (правообладателей).

Договор заключен на срок, определенный ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор подлежит изменению в случае утверждения иных условий настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в Доме. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на Общем собрании собственников помещений Дома без заключения дополнительного соглашения.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

9.1. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

9.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала управляющей компании, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Плата Собственника, равно как и иных собственников (правообладателей) Помещений в Доме, за коммунальные и иные услуги, получаемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше доли, соразмерной доле Собственника в праве на общее имущество в Доме, от фактически понесенных Управляющей организацией расходов по оплате за коммунальные услуги организациям - поставщикам коммунальных услуг. Компенсация фактических расходов Управляющей организации производится Собственником на основании квитанций, выставляемых Управляющей организацией.

10.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из Помещений Дома аварийной ситуации в Помещении Собственника в его отсутствие Управляющая организация после получения информации об этом обязан сообщить Собственнику по телефону, указанному в настоящем Договоре, а Собственник обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

10.4. Контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников Помещений в Доме из числа собственников Помещений в Доме.

10.5. Управляющая организация 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, если иные сроки не предусмотрены законодательством.

10.6. Стороны пришли к соглашению о том, что Управляющая организация, в соответствии с положениями главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации, вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору в полном объеме иному лицу (приобретателю). В качестве доказательства передачи прав и обязанностей, Управляющая организация, ценным письмом с описью вложения, направляет Собственнику копию документа, на основании которого права и обязанности были переданы, а так же, сообщает сведения, имеющие значение для исполнения Собственником своих обязательств по договору, в отношении приобретателя прав и обязанностей Управляющей организации.

10.7. Собственнику рекомендуется своими силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапана между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров системы канализации.

При несоблюдении данной рекомендации Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен имуществу Собственника и имуществу третьих лиц в результате аварии в системе канализации в Помещении.

10.8. Собственнику рекомендуется своими силами установить краны, отсекающие трубчатые и другие отопительные приборы в санитарных узлах (ванных комнатах), радиаторы системы отопления, установленные в помещении Собственника, от транзитных стояков системы отопления или горячего водоснабжения.

При несоблюдении данной рекомендации Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен имуществу Собственника и имуществу третьих лиц в результате аварий в системах горячего водоснабжения и отопления.

10.9. Стороны договора признают, что уведомления, претензии, извещения, ответы на обращения Заказчика Исполнитель вправе направить Заказчику одним из следующих способов:

- путем вручения Заказчику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- путем включения в платежный документ для внесения платы за оказанные услуги текста соответствующего уведомления, претензии, извещения,
- иным способом уведомления, подвещающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи посредством сообщения с использованием
 - мобильной связи на телефон _____,
 - сообщения электронной почты на адрес _____,
 - через личный кабинет потребителя.

Отправленные одним из перечисленных способов уведомления, претензии, извещения, ответы на обращения не предполагают их дублирование посредством почтовых отправлений.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остался у Управляющей организации.

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.

11.3. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Тарифы на услуги;

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3. АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения Собственника;

Приложение № 4. Стандарт оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 5. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:	Собственник:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЖИВИ — ЮГ»</p> <p>195030, г. Санкт-Петербург, пр-кт. Ириновский, д. 32, лит. А, пом. 101-Н, раб. место 2</p> <p>ИНН 7802549567, КПП 780201001 ОГРН 1157847381405 к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790 р/сч 40702810190380001435 в ПАО «БАНК «САНКТПЕТЕРБУРГ» Тел. (812) 332-05-05</p> <p>_____/Лобанова А.Н./ Подпись М.П.</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____ / _____ / Подпись</p> <p>Тел. (моб.) _____</p> <p>Тел. (раб.дом) _____</p> <p>Email: _____</p>

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ
для владельцев жилых и нежилых помещений дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское
поселение, город Гатчина, улица Авиатристы Зверевой, дом 14.

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф для жилых помещений	Тариф для нежилых помещений	Основание
I.	Содержание и ремонт жилого помещения				
	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	7,06	7,06	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	1,50	1,50	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Уборка лестничных клеток	руб./кв.м.	4,95	-	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.	3,71	3,71	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.	0,59	0,59	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Обслуживание системы контроля и управления доступом	руб./кв.м.	0,34	-	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты	руб./кв.м.	0,40	0,40	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Эксплуатация коллективных приборов учета электрической энергии, тепловой энергии и горячей воды, холодной воды	руб./кв.м.	0,67	0,67	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб./кв.м.	2,49	-	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Управление многоквартирным домом	руб./кв.м.	5,00	5,00	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Аварийно-диспетчерская служба	руб./кв.м.	7,09	7,09	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Обслуживание системы приема телевидения	руб./квартира	120,00	120,00	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги. Начисляется по фактическому пользованию услугой
	Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества (день/ночь)	руб. / кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области		
	Холодная вода для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м			
	Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м			
	Водоотведение в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м			
	Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб./ ГКал			
	Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании)	-			
II.	Коммунальные услуги				

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	руб./кв.м., человека		Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области	
	Электрическая энергия (индивидуальное потребление) (день/ночь)	руб. /кВт			
	Отопление (индивидуальное потребление)	руб./ ГКал			
	Холодная вода для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м			
	Тепловая энергия для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб./ ГКал			
	Холодная вода (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м			
	Водоотведение (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м			
III.	Пени			30 дней-0; с 31-90 день- 1/300 ставки; с 91 дня- 1/130 ставки	Жилищный кодекс РФ ст.155, п.14

Управляющая организация _____
подпись

Собственник _____
подпись

**Состав общего имущества и общие характеристики многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район,
Гатчинское городское поселение, город Гатчина, улица Авиатриссы Зверевой, дом 14**

Год постройки: **2020г.**

Фундамент (тип и материал) –**железобетон**

Несущие стены (материал) – **железобетон**

Перекрытия (материал) — **железобетон**

Крыша (материал кровли) – **рулонная из наплавляемых материалов**

Инженерное и иное оборудование: **система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, отопления, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты– 2; автоматизированная система противопожарной защиты; лифт грузопассажирский – 6; системы радиофикации, телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; система контроля и управления доступом; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.**

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): **16 064,80 кв.м.**

Общая площадь нежилых помещений **6 617,10 кв.м.** (в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме **5 107,50 кв.м.** и площадь нежилых помещений **1 509, 60 кв.м.**)

Количество квартир: **319**

Количество зданий: **1**

Количество секций: **3**

Количество этажей: **13, в том числе 1 подземный.**

Общая площадь Здания: **25 567,80 кв.м.**

АКТ

**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника (квартиры, нежилых встроенных
помещений), расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район,
Гатчинское городское поселение, город Гатчина, улица Авиатриссы Зверевой, дом 14**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения (для квартир): точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению **Собственника** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.
- по системе энергоснабжения (для встроенных нежилых помещений): точки присоединения в щите арендаторов, расположенном в помещении ГРЩ. Щит арендатора находится в обслуживании Управляющей организации. Точки присоединения, кабельную линию, отходящую от точки присоединения в щите арендаторов, все провода Помещения и все электрооборудование (автоматы, розетки, выключатели и пр.), расположенные после этих точек, обслуживает **Собственник**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков, обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть (фильтры, индивидуальные (квартирные) приборы учета потребления холодной и горячей воды и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Собственник**.
- 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 **Управляющая организация**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Собственник**.
- по системе теплоснабжения: обслуживается Управляющей организацией: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Управляющей организацией**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Управляющей организацией**, последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии обслуживает **Собственник**.
- по системе контроля управления доступом (СКУД): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.
- по системе приема телевидения: точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Собственника**. Разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Собственник**.