

ДОГОВОР № _____

На управление многоквартирным домом.

Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20 _____ г.

Управляющая организация **ОАО « РСУ Приморского района »**, именуемая в дальнейшем **Исполнитель**, в лице Генерального директора Мищенко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны и

(ФИО собственника помещения)

паспорт _____ серия _____ выдан _____

(ФИО собственника помещения)

Паспорт _____ серия _____ выдан _____

(ФИО собственника помещения)

Паспорт _____ серия _____ выдан _____

Действующего (щих) на основании _____

именуемый (мые) в дальнейшем Заказчик с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем;

I ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Предметом настоящего договора являются:

1.1. Осуществление управления многоквартирным домом № _____ корп. _____ По ул. _____

1.2. Возмездное оказание Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе доли общего имущества, пропорционально размеру квартиры № _____ общей площадью _____ м. кв. как неотъемлемой части указанного жилого дома.

1.3. Исполнитель обязуется, по поручению Заказчика организовать предоставление коммунальных услуг, действуя от своего имени, но за счет Заказчика (п. 1 ст. 1005 ГК РФ), для чего обязуется заключить договоры с энергоснабжающими организациями и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

II. ПРАВА СТОРОН

2.1. Заказчик имеет право:

2.1.1. На получение услуг установленного качества.

2.1.2. На устранение Исполнителем недостатков в предоставлении услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

2.1.3. На изменение и уменьшение оплаты при снижении качества услуг или нарушения сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения оплаты определяются на основании законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

2.1.4. Требовать от Исполнителя возмещения в полном объеме вреда, причиненного имуществу Заказчика вследствие предоставления по вине Исполнителя услуг ненадлежащего качества.

2.1.5. На получение в срок платежного документа, а при необходимости, и на получение справок со сведениями о регистрации, характеристике квартиры.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль состояния инженерного оборудования у Заказчика путем проведения осмотров, предупредив его не менее чем за три дня до осмотра.

2.2.2. Применять меры, предусмотренные законодательством в случае нарушения Заказчиком сроков платежей и других обязательств по данному договору.

2.2.3. В качестве способа обеспечения выполнения обязательств прекращать предоставление услуг Заказчику и проживающим с ним лицам (в том числе прием и оформление документов на регистрацию, на получение и смену паспорта, выдачу справок) в случае их неоплаты и (или) оплаты в неполном объеме более трех месяцев (последовательно или суммарно) или нарушения требований п.3.2.8. договора.

2.2.4. В соответствии с законодательством давать согласие Заказчику на производство, переустройство и перепланировку занимаемых помещений при наличии технических возможностей контролировать производство и качество работ по перепланировке.

2.2.5. Производить перерыв в предоставлении услуг.

- для проведения ремонтных и профилактических работ;

- в связи со стихийными бедствиями и иными чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя.

2.2.6. Вводить новый вид услуг и затраты по нему после согласования с Заказчиком

2.2.7. В случае нарушения Заказчиком требований действующих законодательных, нормативных документов, регламентирующих ремонт, содержание, обслуживание жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг, (являющихся обязанностью Заказчика) выдавать Заказчику Предписания, обязательные для исполнения.

ПОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

- 3.1.1. Производить осмотр общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования жилого дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.
- 3.1.2. Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, кровли, чердака, подвала (тех подполья), общих инженерных систем и оборудования жилого дома согласно Акту приложения № 1.
- 3.1.3. Производить своими силами и (или) за свой счет ремонт (замену) инженерного оборудования и отделки квартиры в случаях их повреждения, возникших вследствие их недостатков в предоставлении услуг. Факт повреждений фиксируется не позднее трех рабочих дней с момента их обнаружения двухсторонним актом.
- 3.1.4. Принимать участие в составлении актов в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки квартиры Заказчика, возникших не по вине Исполнителя. В этом случае ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.
- 3.1.5. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов, и других мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.
- 3.1.6. Своевременно производить подготовку жилого дома, санитарно - технического оборудования находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
- 3.1.7. Обеспечить заключение договоров на подачу коммунальных энергоресурсов для нужд Заказчика с организациями-поставщиками и техническое обслуживание инженерных систем дома (лифты, антенны, радиоточка), вывоз мусора, паспортное обслуживание и др.
- 3.1.8. Определять размер платы в порядке, установленном действующим Законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численность 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.
- 3.1.9. Своевременно информировать Заказчика об изменении качества услуг.

3.2. Заказчик обязан;

- 3.2.1. Использовать занимаемые помещения в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.
- 3.2.2. При обнаружении неисправностей в квартире и дома в целом, немедленно принимать меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю.
- 3.2.3. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые отходы и бытовые отходы в специальные места, определенные Исполнителем.
- 3.2.4. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 3.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 3.2.6. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергосберегающие лампы в пределах норм, определенных документацией дома.
- 3.2.7. Допускать в дневное время в квартиру, а так же при авариях и в ночное время в квартиру, уполномоченных представителей Исполнителя для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.
- 3.2.8. Производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений (с целью их благоустройства) – только с разрешения межведомственной комиссии при администрации Приморского района и согласования с Исполнителем при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном порядке. На время проведения работ обеспечить доступ в помещения уполномоченных представителей Исполнителя.
- 3.2.9. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы (кроме ХВС и ГВС) и услуги по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально размеру общей площади квартиры. Горячее и холодное водоснабжение, водоотведение при отсутствии квартирных приборов учета, оплачиваются по количеству человек, фактически проживающих в квартире с учетом существующих Нормативов. Льготы и компенсации по оплате услуг финансируются за счет бюджетов Санкт-Петербурга и (или) РФ и учитываются в платежах Заказчика в размере и порядке, определенном действующим законодательством.
- 3.2.10. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества путем внесения целевых сборов, в размере, пропорциональном площади квартиры в соответствии с решением общего собрания собственников.
- 3.2.11. При передаче права собственности на квартиру, Заказчик обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию, эксплуатации и сохранению общего имущества и письменно предупредить Исполнителя о смене собственника.
- 3.2.12. Полностью выполнить обязанности по данному договору до передачи прав собственности на квартиру или до прекращения действия данного договора в соответствии с п.п. 7.2., 7.3.

IV. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 4.1. Заказчик самостоятельно (или с привлечением Исполнителя за дополнительную плату) выполняет следующие работы в своей квартире; окраску потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, оклейку стен и потолков обоями; окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны; окраску полов, окраску радиаторов и труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных и оконных приборов, вставку стекол; замену или установку кранов, смесителей и другого оборудования; замену дверных полотен встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов и т.д.; работы по улучшению отделки квартир; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях жилых квартир; замену и ремонт покрытий полов,

обеспечить эксплуатацию инженерных сетей и оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности (Приложение № 1)

4.2. Заявки на выполнение текущего ремонта и аварийных работ подаются круглосуточно по телефону: 308-35-61

V. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ СТОРОН

5.1. Сумма оплаты по договору состоит из двух частей:

5.1.1. Оплата за потребление Заказчиком коммунальные ресурсы и оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома сторонними организациями.

5.1.2. Оплата услуг, оказанных самим Исполнителем по содержанию и текущему ремонту имущества дома.

5.2. Сумма оплаты по настоящему договору в части п.5.1.1. корректируется Исполнителем в случае и на величину изменения тарифов соответствующих организаций.

5.3. Сумма оплаты по договору в части п.5.1.2. корректируется Исполнителем в соответствии со стоимостью фактических затрат, по согласованию с собственниками квартир. Исполнитель уведомляет Заказчика, в индивидуальном или коллективном порядке, о корректировке суммы оплаты за месяц до ее проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Заказчик имеет право ознакомиться в этот же период в бухгалтерии Исполнителя.

5.4. Начисление, сбор, учет денежных средств и проведение платежей сторонним организациям производит Исполнитель.

5.5. Заказчик производит оплату по договору ежемесячно и единовременно. Срок внесения платежа - до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым в размере, указанном в платежном документе «счет»

- путем перечисления средств на расчетный счет Исполнителя

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Ответственность Исполнителя;

6.1.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.2. Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный имуществу Заказчика, в полном объеме, в случае причинения вреда по вине Исполнителя.

6.1.3. Исполнитель не несет ответственность за причиненный вред, если он наступил по вине Заказчика

6.2. Ответственность Заказчика.

6.2.1. Заказчик несет ответственность за нарушение п.3.2.5. данного договора в соответствии с правилами пожарной безопасности в Российской Федерации,

6.2.2. В случае ненадежного исполнения обязательств, изложенных в пунктах 3.2.1.- 3.2.8. данного договора Заказчик, по представлению Исполнителя, привлекается к административной ответственности в соответствии с законодательством РФ.

6.2.3. В случае причинения Заказчиком вреда общему имуществу жилого дома _____ корп. _____ по ул. _____ Заказчик возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного имущества.

6.2.4. Несвоевременное внесение платы Заказчиком влечет за собой начисление Исполнителем пени в размере одного процента с просроченной суммы (части невнесенной вовремя суммы) платежей за каждый день просрочки. Задолженность по платежам взыскивается Исполнителем с Заказчика в соответствии с действующим законодательством. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью погашает, прежде всего – пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.

6.2.5. Уплата пени не освобождает Заказчика от выполнения обязательства по договору в установленный срок.

6.3. Начисление пеней (процентов), предусмотренных договором или законодательством в случае не исполнения (ненадлежащего исполнения) условий договора, является правом соответствующей Стороны и реализуется в момент выставления другой Стороны и оплаты ею документа, содержащего рассчитанные пени, либо в момент вступления в законную силу решения суда о взыскании пени.

VII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключен на срок 5 лет. В случае, если за месяц до срока его окончания ни одна из сторон не заявила о его прекращении, договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Действие договора прекращается при физическом уничтожении или разрушении дома в случае невозможности его восстановления.

7.3. Договор может быть изменен или расторгнут по согласованию сторон с подписанием протокола, либо по решению суда.

VII. КОНТРОЛЬ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Заказчик в праве проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Исполнителя.

8.2. Контроль за соблюдением настоящего договора могут осуществлять организации в меру прав, предоставленных им законодательством.

8.3. Споры между сторонами по договору рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке, с учетом того, что местом исполнения договора является город Санкт-Петербург.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Исполнителя. Особые условия – см. Приложение к Договору.

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Генеральный директор
ОАО «РСУ Приморского района»

Мищенко С.В.



АКТ

Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Заказчиком и Исполнителем

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от обще домовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

1. По системе энергоснабжения:

Контакты фазового (L) и нулевого (N) проводов на вводе к квартирному эл. счетчику питающей линии собственника квартиры, ВРУ-0,4 от границы раздела с энергоснабжающей организацией ГРЭС -0,4, магистральные и стояковые эл. сети, коммутационные аппараты защиты на них и все обще домовое проектное электрооборудование обслуживает Исполнитель. Квартирные приборы учета, питающие квартиру эл.сети, коммуникационные аппараты, аппараты защиты на них и другое электрооборудование квартиры обслуживает Собственник.

2. По системе горячего и холодного водоснабжения:

Резьбовое соединение трубопровода ХВС и ГВС за отключающей арматурой (кран) на вводе в квартиру. Водомерные узлы, тепловые пункты от границы раздела с ресурсоснабжающими организациями, внутридомовые водопроводные и стояковые сети, арматуру и оборудование на них обслуживает Исполнитель. Водопроводные сети от границы раздела внутри квартиры обслуживает Собственник.

3. По системе водоотведения:

Точка присоединения квартирных сетей канализации к тройнику фанового стояка. Внутридомовые канализационные сети от границы с ГУП « Водоканал СПб» до границы обслуживания с Собственником квартиры обслуживает Исполнитель, а за выше установленной границей внутри квартиры Собственник.

4. По системе теплоснабжения:

Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, обще домовых приборов учета тепловой энергии обслуживается Исполнителем. Нагревательные приборы в квартире и подводка к ним, установленные Собственником или по проекту, обслуживает собственник.

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Мищенко С.В.

