

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

Ленинградская область,
Всеволожский район, Заневское сельское поселение
дер. Янино-1

" ____ " _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Андромеда» (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Ереминой Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, и
Гражданин(ка) _____

паспорт _____
выдан _____,
являющийся (-щаяся) собственником/владельцем/лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи жилого (нежилого) помещения (ий) (далее - Собственник) по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-1, ул. Новая, дом 16 (далее жилой дом), квартира № ____ (далее - Помещение),** именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

I. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, благоприятные и безопасные условия проживания граждан, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-1, ул. Новая, дом 16 (далее жилой дом), квартира № ____ (далее - Помещение)** (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, в т.ч.

1.1.1. Вывоз твердых бытовых отходов, содержание придомовой территории и мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обеспечение бесперебойной работы инженерных систем, в т.ч. телевизионной сети, сети Интернет, объединенных диспетчерских систем, подготовка инженерных систем многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, обслуживание газораспределительной системы, внутридомового газового оборудования, тепловых пунктов, узлов учета тепла, лифтового оборудования, системы домофонии и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.1.2. Обеспечение предоставления в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, действуя при этом от имени и за счет Собственника, организация оплаты Собственника коммунальных услуг, путем расчета Управляющей организацией суммы оплаты за коммунальные услуги Собственником, аккумуляция денежных средств Собственника на расчетном счете Управляющей организации и дальнейшего перечисления данных транзитных денежных средств Собственника в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Управляющей организацией с поставщиками коммунальных услуг.

1.2. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором, в т.ч. перечислить на расчетный счет Управляющей организации транзитные денежные средства, предназначенные для перечисления Управляющей организацией поставщикам коммунальных услуг.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в **Приложении №1** к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в **Приложении №2** к Договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с пунктом 1.3. Договора, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:
- управлению Многоквартирным домом

- содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
- текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
- уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок)
- содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома
- очистке мусоропроводов
- содержанию и ремонту кодового замка (ПЗУ, система домофонии)
- содержанию и ремонту автоматической противопожарной защите (АППЗ)
- содержанию и текущему ремонту инженерных систем Многоквартирного дома, в том числе внутридомовых систем газоснабжения, водопровода, электроснабжения, теплоснабжения и др., эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов
- содержанию и ремонту лифтов
- аварийному обслуживанию
- вывозу и утилизации твердых бытовых отходов.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственником помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, следующим образом:

- Управляющая организация заключает договоры на ресурсоснабжение с соответствующими поставщиками коммунальных ресурсов.
- Управляющая организация рассчитывает сумму оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальную услугу.
- Управляющая организация аккумулирует данные денежные средства на своем расчетном счете и далее перечисляет поставщикам коммунальных услуг на основании заключенных с ними договоров.
- Управляющая организация контролирует и требует исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающих организаций, устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участвует в составлении актов.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг гражданам-собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику для ознакомления отчет о выполнении Договора за предыдущий год на сайте компании (<http://ae-andromeda.ru/>) либо на информационных досках в парадных Многоквартирного дома.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений (перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, расчет доли расходов на проведение капитального ремонта для каждого Собственника).

2.1.9. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах)

на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами».

2.1.10. Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению Договора в двадцатидневный срок с момента получения соответствующего запроса.

2.1.11. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.

2.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно во исполнение решений общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.1.14. В случае изменения тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в парадных Многоквартирного дома.

2.1.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как аварии на инженерных системах дома и других аварий, подлежащих экстренному принятию мер - незамедлительно, в максимально короткое время с момента поступления заявки по телефону.

2.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта осмотра общего имущества Собственников в случае нанесения ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственника.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

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

2.2.6. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме, превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производит ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.7. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Собственником, принимать от Собственника помещений в Многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Собственника и перечислять данные денежные средства поставщикам коммунальных услуг.

2.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.9. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором, а также прочие услуги, необходимость проведения которых обусловлена техническими особенностями и эксплуатацией жилого дома.

2.3.2. Собственник не имеет право самостоятельно вносить изменения в платежный документ, изменять содержание платежного документа, самостоятельно изменять тарифы, наименование платежей, переделывать полученные платежные документы любым способом. В случае совершения данных действий Управляющая организация вправе потребовать оплаты неустойки в форме штрафа в размере 0,5% от недоплаченной вследствие переделки денежной суммы за каждый день просрочки оплаты полной суммы платежного документа, выставленного Управляющей организацией.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещением, а именно «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, в том числе не курить и не распивать спиртные напитки в парадных Многоквартирного дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования, не открывать для проветривания клапаны дымоудаления, не нажимать кнопки системы АППЗ без необходимости, не парковать автотранспортные средства на газонах, тротуарах, детских площадках, перед парадными, не выгуливать

домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.4. Собственник обязан своевременно возместить ущерб, причиненный незаконными действиями по перепланировке помещения, сантехнического оборудования, электрических сетей, системы противопожарной защиты, засорением канализации отходами, выброшенными из его квартиры в общедомовой стояк, разрушением монолитных стен, кирпичных стен, выходы на балкон, Управляющей организации и/или любому лицу, которому ущерб нанесен. При этом размер ущерба определяется в денежном размере на основании заключения судебной экспертизы и акта, оформленного исполнителем по результату выявления ущерба.

2.3.5. Собственник обязан не допускать скопления мусора (в том числе бытовых отходов и крупногабаритного) в местах общего пользования дома (на этажах, в лифтах, подъездах, под лестницами).

2.3.6. Собственник не вправе самостоятельно обустроить отсеки на этажах в коридорах, иных проходах, вестибюлях и лестницах, устанавливать железные двери с замками на этажах, отделяя лифтовой вестибюль от этажного коридора. В случае возникновения пожарной опасности, возгорания, гибели людей, животных, имущества в связи с невозможностью эвакуации, вину, в том числе имущественный и не имущественный вред, в полном объеме несет Собственник.

Основанием для установления вины Собственника является отсутствие у Собственника письменного согласования на установку дверей и иных отсеков Управляющей организации и иных компетентных органов, а также заключение комиссии по факту гибели людей при пожаре, с подтверждением, что эвакуация явилась невозможной в связи с наличием двери, отсеки на этаже.

В случае наложения штрафа на Управляющую организацию компетентным проверяющим органом, Управляющая организация вправе выставить данный штраф в порядке регресса Собственнику, который произвел несанкционированную перепланировку. В этом случае Собственник обязан оплатить штраф Управляющей организации.

2.3.7. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.8. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.9. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещениях Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 30-го (тридцатого) числа текущего месяца в специальный журнал у диспетчера либо через сайт Управляющей организации <http://ae-andromeda.ru/> в разделе своего Многоквартирного дома.

2.3.10. За свой счет производить замену квартирных приборов учета вышедших из строя либо не прошедших очередную поверку. При эксплуатации приборов учета водоснабжения, электроснабжения свыше срока очередной поверки расчет потребленного коммунального ресурса будет производиться без учета показаний в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354. В случае замены прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для составления Акта о снятии конечных показаний и первоначальных со вновь установленного прибора, а также опломбировке новых приборов учета.

2.3.11. Проводить ремонтные работы по рабочим дням с 9:00ч. до 19:00ч., при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10:00ч. до 17:00ч. (обязательный перерыв шумных работ с 13:00ч. до 15:00ч.). В субботние, воскресные и праздничные дня работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

2.3.12. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и координаты места пребывания.

2.3.13. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.13.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает 2400 Вт либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.13.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о

выполнении Договора за предыдущий год путем направления письменного запроса в Управляющую организацию.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011г.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, а также прочие услуги, необходимость проведения которых обусловлена техническими особенностями и эксплуатацией жилого дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

3.2. Цена Договора включает в себя платежи Собственника, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации за следующие услуги:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за услуги по управлению, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, содержанию и ремонту ПЗУ (системы домофонии, кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды, содержанию и ремонту лифтов

- за услуги по холодному, горячему водоснабжению, отоплению, предоставленные в жилые/нежилые помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам.

- за услуги по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых/нежилых Помещений в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам.

- пени, начисленные Собственнику Помещения в соответствии с действующим жилищным законодательством, за несвоевременное внесение платы по Договору.

3.3. Размер платы Собственника жилого (нежилого) Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого жилого (нежилого) Помещений в праве общей собственности на общее имущество.

3.4. Размер платы Собственника жилого (нежилого) Помещения за коммунальные услуги, в том числе по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению определяется исходя из показаний квартирных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных на территории Санкт-Петербурга.

3.5. Тарифы и перечень предоставляемых работ/услуг, в том числе жилищных/иных услуг, корректируется Управляющей организацией в следующих случаях: при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные, жилищные и иные услуги для населения и приравненных к ним категориям потребителей; в случаях изменения нормативных актов, определяющих тарифы на соответствующие виды услуг; в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке жилищно-коммунального хозяйства; в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ.

Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат).

3.6. Управляющая организация вправе при наличии решения общего собрания Собственников выставить платежный документ по разовому целевому сбору денежных средств по конкретному проекту. При этом Собственник обязан внести денежные средства, даже если лично не согласен с решением, принятым Общим собранием. При этом обязанность Собственника по внесению денежных средств устанавливается в соответствии с ЖК РФ. Собственник вправе получить на ознакомление документацию, подтверждающую обоснованность расходов Управляющей организации (копию договора с подрядной организацией по выполнению работ).

3.7. Коммунальные платежи оплачиваются Собственником в полном объеме на основании платежного документа.

3.8. Управляющая организация предоставляет Собственнику платежный документ не позднее 1-го (первого) числа, следующего за отчетным.

3.9. В случае просрочки платежа по платежному документу Собственник уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования на день просрочки за каждый день неоплаты платежа по платежному документу. Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

3.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период его временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.11. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению с предварительным уведомлением в установленный законом срок.

3.12. Собственник ежемесячно до 30-го числа вносит показания индивидуальных приборов учета по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению в специальный журнал, который находится у диспетчера либо через сайт Управляющей организации www.ae-andromeda.ru. В случае отсутствия показаний индивидуальных приборов учета расчет потребления осуществляется в соответствии с нормативами, установленными действующими законодательными актами. Управляющая компания осуществляет перерасчет коммунальных услуг за период 6 месяцев.

3.13. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года;

4. Ответственность сторон

4.1. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке, а в случае, когда виновной стороной является Управляющая организация – с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника.

4.2. Убытки, причиненные имуществу иных собственников, а также общему имуществу собственников в результате необеспечения Собственником доступа представителю Управляющей организации в Помещение для ликвидации аварийной ситуации, подлежат возмещению Собственником.

4.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло не по ее вине.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации.

4.6. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Многоквартирного дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник полностью компенсирует Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

4.8. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.7. При расторжении настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Собственнику.

5.8. Управляющая организация в течении 30 дней до даты прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы по письменному запросу со стороны вновь выбранной организации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента выбора Управляющей организации, который определяется датой, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений, и действует в течении года.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее, чем за 30 дней до даты истечения срока действия Договора Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, согласно ст. 162 ЖК РФ. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.3. Полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора Сторонами. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также Советом дома, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в администрацию района, а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

7.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении

данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7.5. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нести Сторонами имущественный, либо иной ущерб.

8. Соглашение об обработке персональных данных

8.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

8.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

9. Прочие условия

9.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение №1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №3. Расчет стоимости платы за услуги.

Приложение №4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «АНДРОМЕДА»
Адрес для почтовой корреспонденции:
192019, г. Санкт-Петербург,
ул. Седова, д.12, офис №414.
ОГРН 106784646350
ИНН/КПП 7810056090/780401001
ОКПО 79829598
ОКАТО 40273561000
БИК 044030790
Р/сч. 40702810490510000155 в банке ДО
«Международный» ОАО «Банк «Санкт-Петербург»
К/с 30101810900000000790
Тел/факс: (812) 633-32-29, 633-32-56
Электронная почта: support@ae-andromeda.ru
Сайт: ae-andromeda.ru

Генеральный директор

_____/О.С. Еремина

Собственник

(Ф.И.О.) _____

паспортные данные _____

Адрес регистрации (по паспорту): _____

тел.: _____

эл. почта _____

Марка/номер принадлежащего автомобиля: _____

Подпись _____/_____

Состав и состояние
общего имущества в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение дер. Янино-1, ул. Новая, дом 16
2. Кадастровый номер многоквартирного дома	нет информации
3. Серия, тип постройки	типовой
4. Год постройки	2013 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	5%
6. Степень фактического износа	5%
7. Год последнего капитального ремонта	не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	информация отсутствует
9. Количество этажей:	11
10. Наличие подвала	есть
11. Наличие технического этажа	есть
12. Количество квартир	120
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (шт.):	нет
14. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	информация отсутствует
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	информация отсутствует
16. Общий строительный объем (куб.м.)	29 620,00
17. Площадь (кв.м.):	
общая площадь здания	8 062,30
всего общая площадь жилых помещений (квартир)(за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	6 120,00
всего общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	6 264,00
общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0,00
18. Количество лестниц (шт.):	3
19. Уборочная площадь лестниц (кв.м.)	1 749,90
20. Технологические помещения (кв.м.):	
помещения 1Н,2Н,3Н	9,80
электрощитовая	11,20
тепловой пункт	27,4

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	свайный, бетонный	соответствует техническому регламенту
2. Наружные стены	крупные железобетонные панели	соответствует техническому регламенту
3. Внутренние стены	крупные железобетонные панели	соответствует техническому регламенту
4. Перекрытия	железобетонные	соответствует техническому регламенту

5. Крыша (материал кровли)	рулонная по железобетонным плитам с внутренним водостоком	соответствует техническому регламенту
6. Полы	линолеум по железобетонному основанию	соответствует техническому регламенту
7. Проемы	окна металлопластиковые, двери заводского изготовления	соответствует техническому регламенту
8. Отделка	внутренняя обоями, окраска; наружная стеновая керамическая плитка "под кирпич"	соответствует техническому регламенту
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
центральное отопление	в наличии	соответствует техническому регламенту
холодное водоснабжение	в наличии	соответствует техническому регламенту
горячее водоснабжение	в наличии	соответствует техническому регламенту
водоотведение	в наличии	соответствует техническому регламенту
электроснабжение	в наличии	соответствует техническому регламенту
газоснабжение	в наличии	соответствует техническому регламенту
лифт	в наличии	соответствует техническому регламенту
вентиляция	в наличии	соответствует техническому регламенту
мусоропровод	в наличии	соответствует техническому регламенту
10. Общие сведения о земельном участке многоквартирных жилых домов: ул. Новая д.16, д.16 корпус 1, д.16 корпус 2		
10.1. Общая площадь земельного участка 20 000 кв.м.		
10.2 Кадастровый номер земельного участка	47:07:10-02-003:0023	
11. Элементы благоустройства: площади тротуаров, дорожек и площадок; площадь озеленения под посадками (кв.м.)		
проезды, тротуары, отмостки асфальтовые	8 500,00	соответствует техническому регламенту
площадки с набивным покрытием	1 500,0	соответствует техническому регламенту
открытые стоянки для автомобилей	1 285,0	соответствует техническому регламенту
площадка для игр детей	570,0	соответствует техническому регламенту
площадка для занятий физкультурой	748,0	соответствует техническому регламенту
площадка для отдыха взрослого населения	97,0	соответствует техническому регламенту
площадка для мусоросборников	30,0	соответствует техническому регламенту
Площадь озеленения	7108,5	соответствует техническому регламенту

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

Подпись _____

Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома (многоквартирных домов)

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя (ненужное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды.
5. Очистка кровли от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с кровли.
6. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении №1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - дератизация и дезинсекция Многоквартирного дома.
7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ **О.С. Еремина** Подпись _____

Расчет стоимости платы за услуги по квартире № _____

Общая жилая площадь квартиры – _____ кв. м.

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Единица измерения
	Плата за содержание и ремонт жилого помещения		
1	Вывоз мусора	2,94	Руб./ м2
2	Обеспечение устранения аварий	0,18	Руб./ м2
3	Работы по содержанию земельного участка	3,30	Руб./ м2
4	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций (работы по текущему ремонту)	4,42	Руб./ м2
5	Содержание ИТП (индивидуальный тепловой пункт), систем водоснабжения, канализации	6,04	Руб./ м2
6	Содержание электро, радио, телекоммуникационных систем, оборудования	1,38	Руб./ м2
7	Техническое обслуживание лифтов и систем доступа связи	2,56	Руб./ м2
8	Санитарное содержание мест общего пользования (уборка, мытье, подметание, дератизация, дезинсекция)	5,93	Руб./ м2
9	Управление многоквартирным домом	2,40	Руб./ м2
10	Телевизионная антенна	По факту наличия подключения	1 точка/кв.
11	Радиоточка	По факту наличия подключения	1 точка/кв.
12	Электроснабжение МОП (мест общего пользования)*	*	Руб./кВт.ч
13	Холодное водоснабжение (ХВС)*	*	Руб./ м3
14	Водоотведение от ХВС*	*	Руб./ м3
15	Горячее водоснабжение (ГВС)*	*	Руб./ м3
16	Водоотведение от ГВС*	*	Руб./ м3
17	Отопление*	*	ГКалл
18	Электроснабжение квартир – день*	*	Руб./кВт.ч
19	Электроснабжение квартир – ночь*	*	Руб./кВт.ч

1. Все изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку настоящего приложения с учётом новых цен. Увеличение или понижение тарифов возможно Управляющей организацией в случае изменения расценок контрагентами по указанным видам услуг.

2. В случае не утверждения протоколом общего собрания размера стоимости предоставляемой услуги, такой тариф будет равен стоимости тарифа, применяемого в соответствующем муниципальном образовании.

3. Тарифы и перечень предоставляемых работ/услуг, в том числе жилищных/иных услуг, корректируется Управляющей организацией в том числе в следующих случаях: при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные, жилищные и иные услуги для населения и приравненных к ним категориям потребителей; в случаях изменения нормативных актов, определяющих тарифы на соответствующие виды услуг; в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке жилищно-коммунального хозяйства; в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ **О.С. Еремина** Подпись _____

Схема
разграничения ответственности Управляющей
организации и Собственника

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

По системе холодного и горячего водоснабжения:

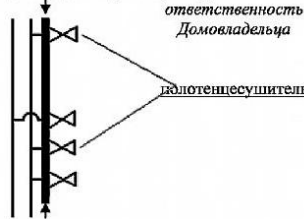
1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: стояки горячего и холодного водоснабжения, отводы внутриквартирной разводки от стояков до первой запорно-регулирующей арматуры, установленной на отводах.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.

Граница эксплуатационной ответственности: резьба на отводе перед запорно-регулирующей арматурой.

По системам ХВС, ГВС - резьба на отводе перед запорной арматурой.

ответственность
Управляющего

ответственность
Домовладельца



По системе электроснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитах.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный счетчик.

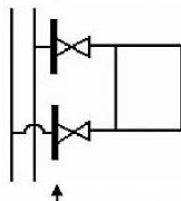
По системе отопления:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: стояки, ответвления от стояков, запорно-регулирующая арматура и обогревающие элементы (радиаторы и т.п.).

По системе отопления - резьба на отводе перед запорно-регулирующей арматурой.

ответственность
Управляющего

ответственность
Домовладельца



По системе водоотведения:

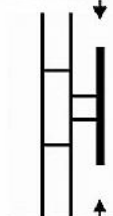
1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника, расположенного на канализационном стояке.

Граница эксплуатационной ответственности: присоединительный раструб.

По системе канализации - присоединительный раструб.

ответственность
Управляющего

ответственность
Домовладельца



По конструктивным элементам:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: несущие стены, внешняя поверхность стен помещения, оконных проемов и входной двери в помещение (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад здания.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения включая окна, двери, подоконники, отливы, откосы, короба, наличники, фурнитуры и т.п.

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

Подпись _____