

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

«___» _____ 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 городское поселение, г.п. Янино-1, ул. Новая, дом № 14а, корпус № 1 (далее жилой дом), квартира (помещение, парковочное место) № ____ (далее - Помещение)** именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

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 городское поселение, г.п. Янино-1, ул. Новая, дом № 14а, корпус № 1** (далее жилой дом), квартира (помещение, парковочное место) № ____ (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. Изменение перечня работ и услуг,

осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

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, и иное, в соответствии с законодательством РФ.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственником помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, 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, и иными законодательными актами, регулирующими деятельность по использованию и эксплуатации жилого фонда.

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. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

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 круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

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. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

2.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

2.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

2.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

2.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

2.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в соответствии с законодательством за каждый месяц просрочки.

2.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 2.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также иными способами.

2.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

2.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, в соответствие с законодательством, предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

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

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

2.3.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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.

2.3.7. 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).

2.3.8. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в

Помещения дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

2.3.9. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома. Собственник не вправе самостоятельно обустраивать отсечки 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 неимущественный вред, в полном объеме несет Собственник.

Основанием для установления вины Собственника является отсутствие у Собственника письменного согласования на установку дверей и иных отсечек 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, отсечки 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.

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

2.3.11. 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.

2.3.12. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещениях Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок с 15 по 20 число текущего месяца в специальный журнал у диспетчера либо через сайт Управляющей организации <http://ae-andromeda.ru/> в разделе своего Многоквартирного дома.

2.3.13. 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.

2.3.14. 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.

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

2.3.16. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.16.1. 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.

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

2.3.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

2.3.18. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

2.3.19. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

2.3.20. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

2.3.21. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

2.3.22. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

2.3.23. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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

2.4.3. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

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

2.4.5. 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 06.05.2011 г.

3. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения.

Порядок внесения платы по договору.

3.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 3.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

3.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по

содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 6.1. настоящего Договора. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

3.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.4. 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.

3.5. 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, теплоснабжению, 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, теплоснабжению, 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.

3.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

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

3.8. Тарифы и перечень предоставляемых работ/услуг корректируется Управляющей организацией в следующих случаях: при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные 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).

3.9. 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).

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

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

3.12. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. Собственник ежемесячно с 15 по 20 число текущего месяца вносит показания индивидуальных приборов учета по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению в специальный журнал, который находится у диспетчера либо через сайт Управляющей организации <http://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.

3.16. 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;

3.17. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

3.18. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным настоящим Договором и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в Приложении № 3 Договора.

3.19. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

3.20. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

3.21. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.22. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления

коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

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 перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

4.3.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

4.3.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

4.3.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

4.3.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

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

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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 расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 6.1 настоящего Договора.

5.6. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

5.7. В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

5.8. В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

5.9. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

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

5.11. 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.

5.12. 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 даты оформления протокола Общего Собрания Собственников Помещений по выбору Управляющей организации и действует в течение одного 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 30 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. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

9.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

9.4. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

9.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

9.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

9.8. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

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. Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

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 (расчетный отдел)

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:**

С «Правилами пользования жилыми
помещениями», утвержденными
Постановлением Правительства РФ от
21.01.2006 № 25, ознакомлен, экземпляр
Правил получил на руки.

Подпись _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение,
г.п. Янино-1, ул. Новая, дом № 14а, корпус № 1

Год постройки 2016
Общая площадь 13762,5 кв.м.
Общая площадь жилых помещений 9032,9 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений, в т.ч. площадь общего имущества в МКД 3744,7 кв.м.
Количество этажей, в т.ч. подземных 9-8/1
Количество квартир 194
Фундамент (тип и материал) монолитный ж/б
Несущие стены (материал) монолитный ж/б, газобетон
Перекрытия (материал) монолитный ж/б
Крыша (материал кровли) рулонная из наплавляемых материалов
Балконные плиты монолитный ж/б
Окна в общедомовых помещениях (шт.) двухкамерные стеклопакеты
Двери в общедомовых помещениях (шт.)
Инженерное и иное оборудование водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение
Система электроснабжения
Системы холодного водоснабжения
Системы горячего водоснабжения
Системы канализации К1 -
Система отопления
Система газоснабжения
Система переговорно-запорного устройства
ИТП с КУУТЭ
Вентиляция
Система радиовещания, Система телевидения, Система диспетчеризации
Лифт пассажирский (кол-во) 4 шт.
Насосы (кол-во)
Необорудованные подвальные помещения (площадь)
Лестницы, лестничные площадки (площадь)
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом кадастровый номер 47:07:1039001:519
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны)

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

Подпись _____

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение,
г.п. Янино-1, ул. Новая, дом № 14а, корпус № 1

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,
 - системы газоснабжения.
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	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч.: - Работы, выполняемые в отношении фундаментов - Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	1,48	Руб./ м2
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.: - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение): - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования - Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов	10,54	Руб./ м2
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.: - Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества - Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома - Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов - Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	13,70	Руб./ м2
4	Управление многоквартирным домом	3,70	Руб./ м2
5	Телевизионная антенна	По факту	1 точка/кв.
6	Радиоточка	По факту	1 точка/кв.
7	Электроснабжение МОП (мест общего пользования)	*	Руб./КВт.ч
8	Холодное водоснабжение (ХВС)	*	Руб./ м3
9	Водоотведение от ХВС	*	Руб./ м3
10	Горячее водоснабжение (ГВС)	*	Руб./ м3
11	Водоотведение от ГВС	*	Руб./ м3
12	Тепловая энергия	*	ГКалл
13	Электроснабжение квартир - день	*	Руб./кВт.ч
14	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, рекомендуемого Комитетом по тарифам ЛО.

3. * - по тарифам, установленным Комитетом по тарифам ЛО.

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

Подпись _____

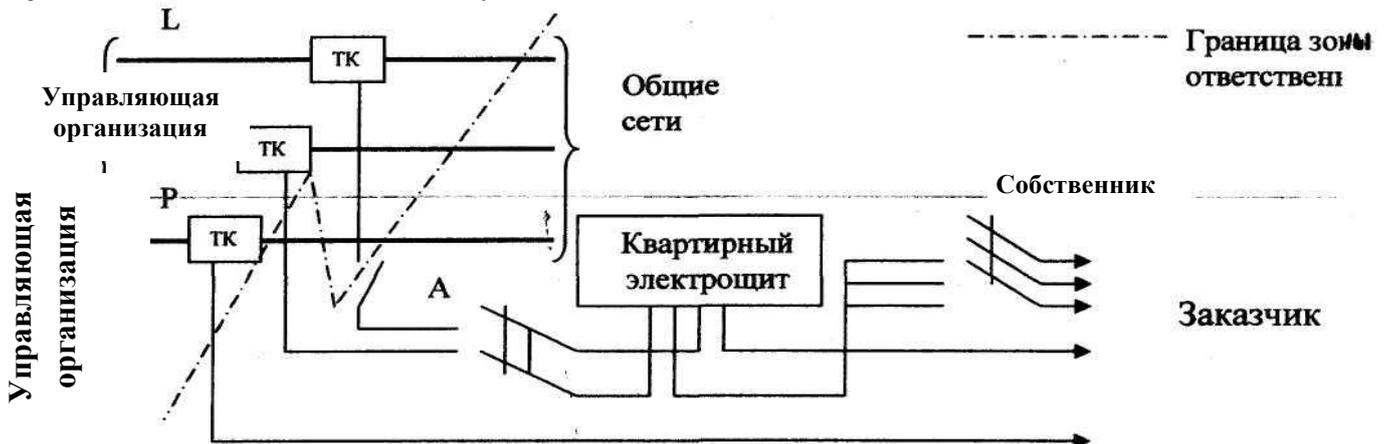
СХЕМА

РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

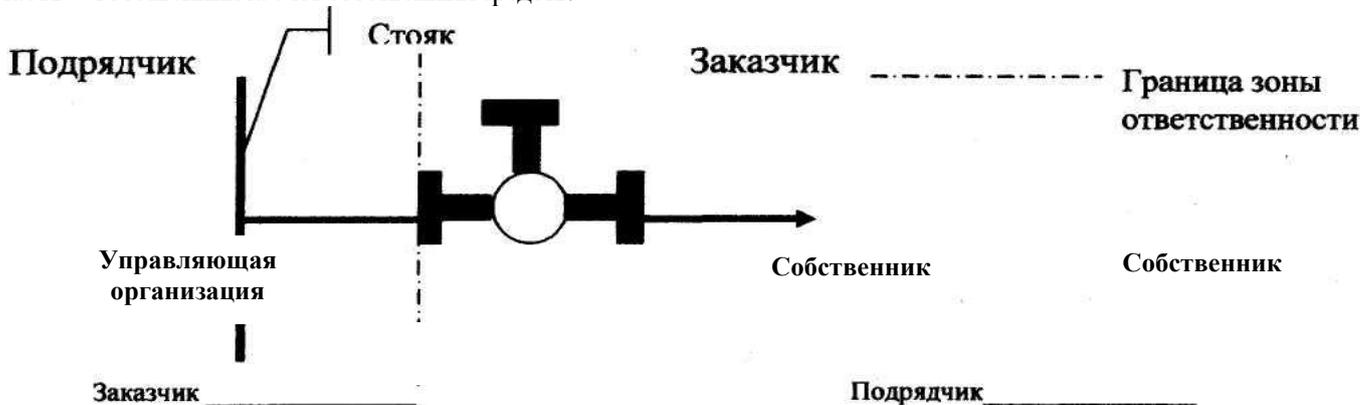
В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности Многоквартирного дома между Управляющей организацией и Собственником, приняты точки разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев Помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к квартире от общих домовых систем.

1. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующие:

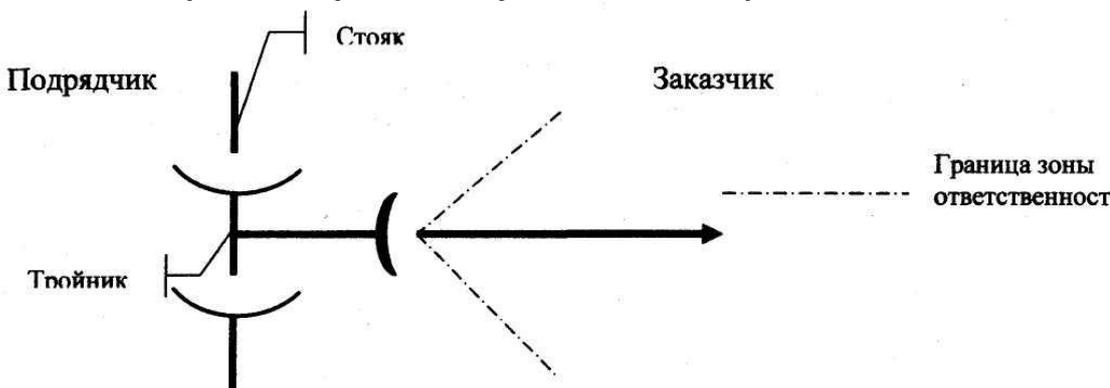
1.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК) отходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (РЕ) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник за счет собственных средств.



1.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

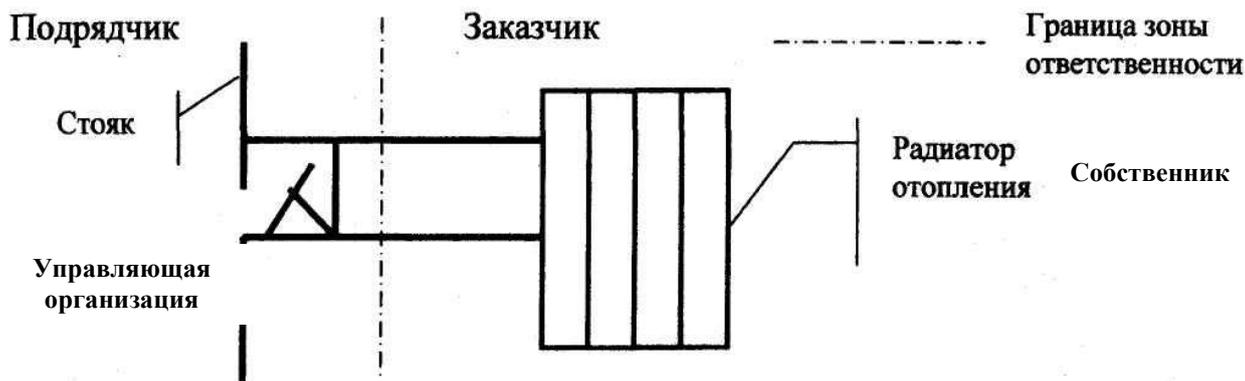


1.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.4. По системе теплоснабжения: первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома,

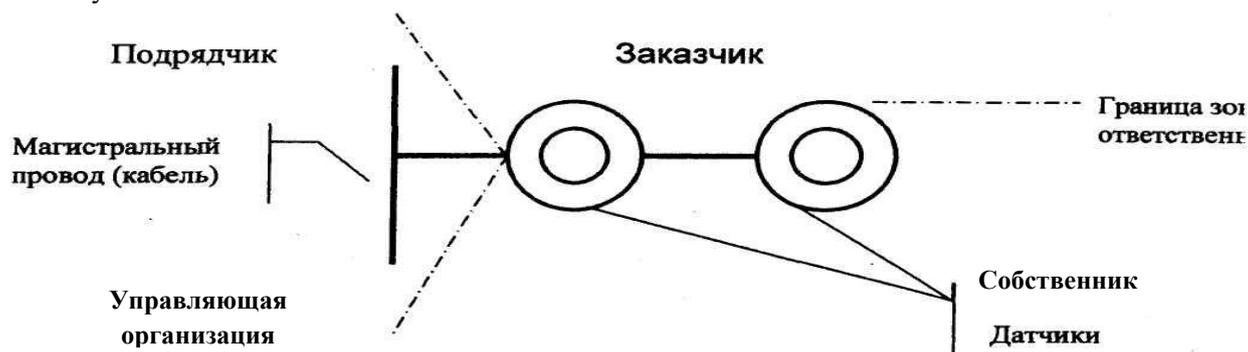
подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения, обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.5. По системам переговорно-замочного устройства (ПЗУ или домофон) и телевизионного вещания: точки присоединения подводящего квартирного кабеля к общему домовому кабелю систем домофона или телевидения. Разводку кабелей по дому обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС И АППЗ. Общую домовую разводку и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____ /О.С. Еремина Подпись _____