

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-сервисные услуги «Регион», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора – Марченко Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, и

Правообладатель жилого (нежилого) помещения № _____ (далее – квартира (нежилое помещение)), расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Разъезжая, дом 7, строение 1 (далее - Многоквартирный дом), именуемый (ая) в дальнейшем «Правообладатель», с другой стороны, вместе и по отдельности, именуемые далее по тексту соответственно «Стороны», «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества Правообладателей в Многоквартирном доме, которые включают в себя следующие действия, работы и услуги: организация содержания и управления общим имуществом Многоквартирного дома, содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в доме, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов, электрощитовых и другие виды услуг и работ, не упомянутые в Договоре, но необходимые для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен статьей 36 Жилищного кодекса РФ, статьей 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.

1.2. Подписывая Договор, Правообладатели помещений Многоквартирного дома поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от своего имени за счет Правообладателей помещений все необходимые юридические и фактические действия, направленные на предоставление коммунальных и иных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в том числе по поручению Правообладателей помещений закупать для них коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций, принимать на свой расчетный счет от Правообладателей помещений платежи за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, и перечислять эти платежи ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.3. Правообладатель обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном Договором, в т.ч. перечислять на расчетный счет Управляющей организации транзитные денежные средства, предназначенные для перечисления Управляющей организацией ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома определен с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, в многоквартирном доме утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

1.5. Правообладателю обеспечивается предоставление дополнительных работ и услуг, если решение об их оказании принято Общим собранием Правообладателей помещений Многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Выполнять работы, оказывать услуги, предусмотренные Договором.

2.1.2. Обеспечить предоставление в занимаемые Правообладателем помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, следующим образом:

- Управляющая организация заключает договоры на ресурсоснабжение, на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующими поставщиками коммунальных услуг, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- Управляющая организация рассчитывает сумму оплаты, которую необходимо произвести Правообладателю за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- Управляющая организация контролирует и требует исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, 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, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания 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 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.4. Привлекать для выполнения обязательств по Договору, которые не могут быть выполнены Управляющей организацией,

специализированные подрядные организации, имеющие необходимые лицензии, допуски, разрешения. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по Договору, обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения ими работ и оказания услуг.

2.1.5. Обеспечивать техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартире (нежилом помещении) Правообладателя, согласно разграничению зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры (нежилого помещения), между Управляющей организацией и Правообладателем.

2.1.6. Устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире (нежилом помещении) Правообладателя на основании полученного от него заявления в сроки, предусмотренные действующими нормативами, с составлением, при необходимости, акта и указанием в нем за чей счет выполняются работы и приобретаются материалы, а в случае аварии – немедленно.

2.1.7. Обеспечивать надлежащее содержание мест общего пользования Многоквартирного дома, крыш, подвалов, инженерного оборудования в соответствии с действующими Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

2.1.8. Производить осмотр мест общего пользования Многоквартирного дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.1.9. Обеспечивать бесперебойную работу инженерных сетей и оборудования.

2.1.10. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования Многоквартирного дома, а также придомовой территории.

2.1.11. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.12. Проводить капитальный ремонт Многоквартирного дома и общего имущества за счет Правообладателей при наличии решения Общего собрания Правообладателей Многоквартирного дома.

2.1.13. Уведомлять Правообладателя: о ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома - за неделю, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома – не менее чем за сутки путем вывешивания на информационных стендах Многоквартирного дома соответствующих объявлений.

2.1.15. Производить контрольные проверки состояния индивидуальных приборов учета, и достоверности показаний приборов учета, в соответствии с действующими нормативными актами (не чаще 1 раза в шесть месяцев).

2.1.16. Взыскивать плату за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.

2.1.17. В установленном порядке с предварительным (не менее чем за три рабочих дня) уведомлением Правообладателя производить осмотр санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартире (нежилом помещении), с целью проверки его состояния и проведения ремонта при необходимости.

2.1.18. Принимать все предусмотренные законом меры с целью пресечения правонарушений третьих лиц, нарушающих Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющих или, которые могут причинить вред Многоквартирному дому, общему имуществу Правообладателей, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр.

2.1.19. Обеспечить функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

2.1.20. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Правообладателям помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации, на ГИС ЖКЖ.

2.1.21. Хранить полученную техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.2. Правообладатель обязан:

2.2.1. Вносить ежемесячную плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также начисленные пени, в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

2.2.3. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовых территорий, в том числе:

а) использовать квартиру в соответствии с ее назначением;

б) бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; при обнаружении неисправности в квартире, санитарно-техническом и ином оборудовании дома - немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации путем подачи соответствующей заявки;

в) содержать в чистоте и порядке квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией; производить парковку автотранспортных средств в специально отведенных для этих целей местах;

г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

д) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством;

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих паспортов (сертификатов, свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-техническим нормам;

ж) производить переустройство, перепланировку и реконструкцию квартиры, подсобных помещений, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования только в соответствии с нормами и правилами, предусмотренными действующим законодательством;

з) обеспечить устранение за свой счет повреждений квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, общего имущества Правообладателей, если указанные повреждения произошли по вине Правообладателя, постоянно или временно проживающих с ним лиц;

и) обеспечивать соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства;

к) не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования.

2.2.4. Приобретать за свой счет вышедшие из строя индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.2.5. После предварительного уведомления не менее чем за 3 (три) рабочих дня обеспечить доступ в квартиру (нежилое помещение)

представителям Управляющей организации для осмотра и контроля находящегося в ней санитарно-технического и иного оборудования квартиры (нежилого помещения), (не чаще 1 раза в 6 месяцев); а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций в любое время.

2.2.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

2.2.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов квартиры (нежилого помещения) и оборудования, находящегося в квартире (нежилом помещении), а также общего имущества Правообладателей.

2.2.8. Не устанавливать телевизионные, радио-, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общей собственности, в т.ч. на стенах или крыше дома без письменного разрешения соответствующих уполномоченных организаций.

2.2.9. Соблюдать самому и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами установленного порядка движения автотранспорта по придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного оборудования дома и обеспечения безопасности граждан, производить парковку автотранспортных средств в специально отведенных для этих целей местах.

2.2.10. Выгуливать домашних животных только на специально отведенной для этого площадке (газоне), при наличии. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.2.11. Сохранять документы о произведенных платежах по Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.12. Склаживать бытовые отходы в мусоросборных контейнерах, расположенных в мусоросборных камерах, а крупногабаритные отходы – на специальной площадке.

2.3. Управляющая организация имеет право:

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

2.3.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором, взыскания платы за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.

2.3.3. Требовать от Правообладателя внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им, за потребленные коммунальные и иные услуги, а в случаях, предусмотренных законодательством, уплаты неустоек (штрафов, пеней); платы за оказание дополнительных услуг, в случае, если решение об их оказании принято по решению Общего собрания Правообладателей помещений Многоквартирного дома.

2.3.4. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в квартиру (нежилое помещение) в заранее согласованное с Правообладателем время, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.5. Требовать от Правообладателя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в квартиру (нежилое помещение) представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

2.3.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г.№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), подачу Правообладателю коммунальных ресурсов.

2.3.7. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для размещения своих служб, работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3.8. Прекратить предоставление всех услуг и выполнение всех работ Правообладателю в случае просрочки им оплаты более 3-х месяцев (до ликвидации задолженности) или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

2.3.9. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, Правообладателем, принимать от Правообладателя денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, средства Правообладателя и перечислять данные денежные средства поставщикам коммунальных услуг, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.3.10. Заключать договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и применять тарифы, предусмотренные договорами, заключенными с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.3.11. Распределять объем и стоимость коммунальной услуги на общедомовые нужды в размере превышения объема, 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 Многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения Многоквартирного дома.

2.3.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Договором, решениями Общих собраний Правообладателей помещений Многоквартирного дома.

2.4. Правообладатель имеет право:

2.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, дополнительные и иные услуги, надлежащего качества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Правообладателю к уплате размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные, дополнительные и иные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Правообладателя, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Правообладателю неустоек (штрафов, пеней).

2.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.4. Требовать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.5. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Правообладателя, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и договором.

2.4.6. Давать предложения по улучшению качества технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства, предусмотренные действующим законодательством, не вмешиваясь в производственный и организационный процесс, а также запрашивать и получать от

Управляющей организации сведения и информацию.

2.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Договором, решениями Общих собраний Правообладателей помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты по Договору

3.1. В состав платы по Договору, вносимой Правообладателем, включаются:

- а) платежи за содержание жилого помещения, включающие в себя плату за услуги, работы по управлению домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества Правообладателей;
- б) платежи за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), предоставленные в помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;
- в) платежи за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- г) платежи за иные работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора;
- д) платежи за дополнительные работы и услуги, в случае, если решение об их оказании принято Общим собранием Правообладателей помещений Многоквартирного дома.

3.2. Стоимость работ и услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к Договору. В Приложении № 4 приведены действующие на момент заключения Договора тарифы и цены на оказываемые услуги и работы, которые могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае фактического изменения стоимости указанных работ и услуг, с учетом уровня инфляции, при этом изменение размера стоимости работ и услуг не может осуществляться чаще одного раза в год и превышать 1 (один) процент по каждому виду работ и услуг. Управляющая организация обязана уведомить Правообладателей помещений Многоквартирного дома о предстоящем изменении тарифов на работы и услуги за 30 дней, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в холлах первых этажей подъездов Многоквартирного дома. При этом, заключение дополнительных соглашений к Договору и/или проведение Общего собрания Правообладателей по вопросу изменения стоимости работ и услуг не требуется.

3.3. Тарифы на дополнительные работы и услуги утверждаются решением Общего собрания Правообладателей помещений Многоквартирного дома.

3.4. Плата по Договору производится Правообладателем Управляющей организации ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Пени, начисленные за нарушение обязательств по Договору в предыдущие месяцы, вносятся Правообладателем одновременно с платежами, указанными в п.3.1. Договора.

3.5. Оплата за истекший (расчетный) месяц производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Управляющей организацией.

В случае внесения Правообладателем суммы, не соответствующей сумме начислений за определенный период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Правообладателем без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.6. Отсутствие выставленных платежных документов, а также неполучение Правообладателем платежных документов не является основанием для отказа Правообладателя от оплаты по Договору. Правообладатель в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации за платежным документом, который последней должен быть немедленно представлен Правообладателю для оплаты.

3.7. Неиспользование Правообладателем жилого (нежилого) помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

3.8. Услуги, оказанные Управляющей организацией по Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Правообладателем, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Правообладателя не поступило письменных возражений.

3.9. Перерасчет Правообладателю размера платежей по оплате коммунальных услуг производится на основании и в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4. Дополнительные условия

4.1. Подача заявлений, заявок на устранение неисправностей в адрес Управляющей организации осуществляется круглосуточно путем передачи заявления диспетчеру с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале/ электронной базе.

4.2. Аварийные заявки круглосуточно передаются диспетчеру устно либо по телефону (812) 429-39-45, с обязательной регистрацией их в соответствующем журнале/электронной базе.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, изложенных в п.п. 2.1.1. - 2.1.21. Договора, в порядке, установленном законодательством.

5.2. За несвоевременное (или) неполное внесение платежей, указанных в п.3.1. Договора, Правообладатель уплачивает Управляющей организации 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 девяноста 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.

5.3. В случае нарушения п.2.2.8. Договора, устанавливается неустойка в виде штрафа в размере 10 МРОТ (десять минимальных размеров оплаты труда). Предъявление Управляющей организацией Правообладателю требования об уплате вышеуказанной неустойки (штрафа) является правом, а не обязанностью Управляющей организации.

5.4. Правообладатель обязан в случае выполнения в его квартире (нежилом помещении) работ или совершения других действий, приводящих к нанесению ущерба квартирам (нежилым помещениям), санитарно-техническому, инженерному или иному оборудованию, конструкциям, общему имуществу Правообладателей, придомовой территории, компенсировать ремонт, восстановление и/или замену поврежденных объектов. Сумма компенсации определяется исходя из фактических затрат на ремонт, замену и/или восстановление. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Правообладателя и/или находящихся в его квартире (нежилом помещении) лиц, обеспечивается Управляющей организацией за счет Правообладателя.

5.5. Правообладатель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с ФЗ РФ «О пожарной безопасности».

5.6. Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательств не освобождает сторону Договора от исполнения принятых обязательств. Убытки по Договору возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

6. Прочие условия

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение пяти лет. В случае если за 30 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с законодательством РФ, либо по решению суда. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.2. Если одно или несколько условий Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных условий Договора.

6.3. Споры между Сторонами будут решаться путем мирных переговоров, а в случае не достижения согласия - в установленном действующим законодательством порядке.

6.4. Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ремонтно-сервисные услуги «Регион»

Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 135, корп. 4
ИНН 7814575811/ КПП 781401001
ОГРН 1137847223557
р/с 40702810755070002039 в Филиале СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК, ПАО СБЕРБАНК, г. Санкт-Петербург
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653
ОКПО – 11151848, ОКТМО -40322000

Генеральный директор

_____/ С. Н. Марченко/
М.П.

Правообладатель:

Дата рождения _____

Место рождения _____

Адрес регистрации: _____

Паспорт: серия _____ номер _____

выдан _____

_____ дата _____

Телефон: _____

_____/_____/_____

АКТ

**разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры (нежилого помещения)
№ _____ между Правообладателем и Управляющей организацией**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Правообладателя квартиры (нежилого помещения) № _____ принимается точка отвода инженерных сетей к квартире (нежилому помещению) от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

По системе энергоснабжения:

- квартиры: граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности устанавливается на отходящих клеммах автомата защиты в ЩЭ в сторону квартирного узла учета электрической энергии. Узел учета электрической энергии в ЩЭ, кабельную линию от узла учета электрической энергии до ЩК (щита квартирного), ЩК и распределительные сети внутри квартиры обслуживает **Правообладатель**. Стояковую разводку до точек крепления указанных клемм обслуживает **Управляющая организация**.

нежилые помещения: граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности устанавливается на вводных клеммах автомата защиты в ЩРОф (щите распределительном офиса) нежилого помещения. ЩРОф и распределительные сети внутри нежилого помещения обслуживает **Правообладатель**. Стояковую разводку до точек крепления указанных клемм обслуживает **Управляющая организация**.

По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового или сварного соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть - **Правообладатель**.

По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры (нежилого помещения) к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть - **Правообладатель**.

По системе теплоснабжения: точка первого резьбового или сварного соединения от транзитного стояка системы теплоснабжения дома. Транзитные стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть - **Правообладатель**.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) в квартирах: точка присоединения подводящего квартирного кабеля (кабеля нежилого помещения) к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное - **Правообладатель**.

По системе автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику (датчику нежилого помещения) ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику (датчику нежилого помещения) АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное - **Правообладатель**.

От Управляющей организации

Правообладатель:

М.П.

Качество коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление Правообладателю коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям Договора. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению квартиры согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиеническому требованию по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации – отведение сточных вод осуществлять в соответствии с действующими нормативами.

1.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль за безопасностью для потребителя коммунальных услуг, их территориальные органы совместно с органами местного самоуправления вправе уточнять параметры потребительских свойств, режим предоставления коммунальных услуг и устанавливать гарантированный уровень качества с учетом мощности, состава, износа основных фондов коммунального назначения, других местных условий.

2. Теплоснабжение.

2.1. С учетом установившихся пониженных среднесуточных температур наружного воздуха и других неблагоприятных погодных факторов распоряжением главы администрации муниципального образования может быть объявлено периодическое протапливание, при котором допускается ограничение отпуска тепла и перерывы в теплоснабжении. При этом временной период работы систем теплоснабжения в режиме периодического протапливания должен составлять не менее пяти календарных дней.

При средней температуре наружного воздуха $+8^{\circ}\text{C}$ и ниже в течение пяти суток или прогнозе о резком понижении температуры наружного воздуха органами местного самоуправления объявляется регулярное отопление зданий всех назначений. При температуре наружного воздуха выше $+8^{\circ}\text{C}$ в течение пяти суток или прогнозе о резком повышении температуры наружного воздуха органами местного самоуправления объявляется прекращение регулярного отопления и переход к периодическому протапливанию, при котором допускается ограниченный отпуск тепла.

2.2. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире: жилая комната – не ниже $+18^{\circ}\text{C}$, в угловых комнатах - $+20^{\circ}\text{C}$.

3. Электроснабжение.

3.1. Величина напряжения - 220 плюс/минус 11 Вольт, частота 50 Гц.

3.2. Норматив потребления – устанавливается распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

4. Горячее и холодное водоснабжение.

4.1. Норматив потребления – устанавливается распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

От Управляющей организации

Правообладатель:

М.П.

ПРАВИЛА
проживания и внутреннего распорядка

1.Общее положения.

1.1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее - Правила) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и внутреннего распорядка обязательны к исполнению, как Правообладателем жилых и нежилых помещений, членами их семьи, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами и посетителями многоквартирного дома.

Внутридомовое общее имущество

2.1. Правообладатели помещений в многоквартирном доме не должны использовать общее имущество Правообладателей помещений в многоквартирном доме в целях, не соответствующих его назначению.

2.2. Запрещается загромождать переходные балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов. Перевозка строительных материалов и отходов возможна только в грузовых лифтах при условии размещения их в упаковке. Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в межквартирном, лифтовом холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами Правообладателя, либо силами Управляющей организации за счет Правообладателя.

2.3. Запрещается размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Правообладателем помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

2.4. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей организацией для этого мест.

2.5. Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего пользования.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки, бытовой мусор из окон, с балконов и лоджий.

2.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, предметы личной гигиены и другие предметы которые могут привести к засору стоков. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения.

2.8. Правообладатели жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра, работающие бытовые приборы не должны создавать дискомфорт для отдыха проживающих в соседних помещениях.

2.9. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого комплекса, связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

2.10. Запрещается использовать жилое помещение для производственных целей.

2.11. В случае длительного отъезда Правообладателя, сдачи помещения в аренду, Правообладатель должен оставить в диспетчерской информацию о контактных (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

2.12. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Правообладатель немедленно должен сообщить информацию в диспетчерскую службу по телефону (812) 429-39-45.

3.Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях.

3.1. Переустройство, ремонтно-строительные работы в помещениях Правообладателя производятся строго в соответствии законодательством РФ и Санкт-Петербурга. В жилых домах в период проведения ремонтно-строительных работ не допускается: начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов в рабочие дни, а в выходные дни начинать ранее 10.00 часов и заканчивать позже 18.00 часов; применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации; вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям.

3.2. Запрещается устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры, телевизионные антенны. Установка антенн, кондиционеров производится только после получения согласования в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и уведомления о полученном согласовании Управляющей организации.

3.3. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения.

4.Пользование придомовой территорией.

4.1. Запрещается ходить, мусорить на газонах.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Не допускается ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3. Движение по территории осуществляется со скоростью не более 20 км/час.

4.4. Выгул собак производится на специально отведенной площадке, при наличии. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам и на газонах. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животными, намордника. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, обязаны иметь пакет и савок, и должны немедленно убирать экскременты за животными.

4.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

4.6. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов.

5.Подача заявлений.

5.1. Подача заявлений в адрес Управляющей организации осуществляется круглосуточно путем передачи заявления на пост диспетчера, с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале.

5.2. Заявки по устранению неисправности сантехнического или электрооборудования и иные подаются на пост диспетчера.

5.3. Аварийные заявки передаются диспетчеру устно либо по телефону (812) 429-39-45 с обязательной регистрацией.

От Управляющей организации

Правообладатель:

М.П.

Перечень услуг, работ, и размеров обязательных платежей за содержание общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги для Собственников жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома

Перечень обязательных услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

№ п/п	Виды работ (услуг)	Единицы измерения	Тарифы на работы (услуги)
1.	Управление многоквартирным домом	руб./кв.м./мес.	3,73
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м./мес.	5,72
3.	Текущий ремонт общего имущества	руб./кв.м./мес.	6,33
4.	Уборка и санитарная очистка земельного участка	руб./кв.м./мес.	2,02
6.	Содержание и ремонт лифтов	руб./кв.м./мес.	4,27
7.	Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб./кв.м./мес.	0,67
8.	Вывоз ТКО	руб./кв.м./мес.	5,13
9.	Уборка лестничных клеток	руб./кв.м./мес.	2,17
10.	Отопление	Рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» на основании тарифов, утвержденных приказами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.	
	Холодное водоснабжение		
	Горячее водоснабжение		
	Водоотведение холодного водоснабжения		
	Водоотведение горячего водоснабжения		
	Электроэнергия		
11.	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отведение сточных вод, потребляемое при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме	Рассчитывается исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, на основании тарифов, утвержденных приказами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.	
	Отопление, потребляемое при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме		
	Электроэнергия, потребляемая при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме		

Тарифы и цены на оказываемые услуги и работы могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае фактического изменения стоимости указанных работ и услуг, с учетом уровня инфляции, при этом изменение размера стоимости работ и услуг не может осуществляться чаще одного раза в год и превышать 1 (один) процент по каждому виду работ и услуг.

Тарифы на дополнительные работы и услуги могут быть изменены в случае фактического изменения стоимости указанных работ и услуг, с учетом уровня инфляции, при этом изменение размера стоимости дополнительных работ и услуг не может осуществляться чаще одного раза в год.

От Управляющей организации

Правообладатель:

М.П.