

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом

Санкт-Петербург

«30» сентября 2011 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Петровский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Виноградовой О.В., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Петровский строитель» (ОГРН 1047855120620), именуемое в дальнейшем «Домовладелец», в лице Генерального директора Каёкина Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, являющегося владельцем квартир в соответствии с приложением №4 в жилом доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Планерная, дом 63, корпус 1 (далее – «Помещение»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание услуг по управлению жилым домом, в т. ч. выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, охране придомовой территории, организация предоставления коммунальных услуг Домовладельцам по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Планерная, дом 63, корпус 1 (далее - Дом), в котором находится принадлежащее Домовладельцу Помещение. Указанный адрес является местом исполнения Договора. При этом Управляющая организация осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Домовладельцу услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг, охране придомовой территории и осуществление иной, направленной на достижение целей управления Домом, деятельности, а Домовладелец оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства на условиях, предусмотренных настоящим Договором. К общему имуществу Дома относится имущество, принадлежащее домовладельцам на праве общей долевой собственности: помещения, не являющиеся частями квартир или частных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. Посредством заключения настоящего Договора Домовладелец:

- реализует свое право на постоянное пользование инженерными системами Дома для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего Домовладельцу Помещения;
- несет бремя расходов по коммунальному обеспечению Помещения, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Дома в соответствии со своей долей участия в праве общей собственности на общее имущество;
- в соответствии с жилищным законодательством РФ подтверждает выбранный способ управления Домом Управляющей организацией – **ООО «Управляющая компания «Петровский дом»**.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Домовладелец имеет право:

2.1.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей организацией или организациями (далее - Организации), привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения и технического обслуживания Дома. Нормативы качества предоставляемых коммунальных услуг отражены в Приложении № 2 к Договору.

2.1.2. На устранения недостатков, предоставляемых Организацией услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

2.1.3. На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушений сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.

2.1.4. На получение из соответствующих бюджетов субсидий, предоставляемых уполномоченными государственными органами при условии отсутствия задолженности Домовладельца по оплате за техническое обслуживание Помещения и предоставления коммунальных услуг.

2.1.5. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе информации, связанной с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.6. На проведение за счет Управляющей организации или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организацией или Организациями. Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.

2.1.7. На своевременное информирование об изменении качества предоставляемых услуг.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Передать все или часть своих функций по настоящему Договору специализированным Организациям.

2.2.2. Самостоятельно либо силами привлеченных Организаций осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Домовладельца путем проведения осмотров, предупредив последнего не менее чем за одни сутки до начала осмотра. Проводить оперативные (экстренные) осмотры и работы в Помещении Домовладельца для локализации аварии или устранения ее последствий при наличии допуска в Помещение.

2.2.3. Применять меры, предусмотренные Договором, в случае нарушения Домовладельцем сроков внесения платежей и других обязательств по данному Договору.

2.2.4. В качестве способа обеспечения выполнения обязательств приостанавливать предоставление Организациями услуг (в том числе выдачу справок) в случае неоплаты и (или) оплаты в неполном объеме более трех месяцев (последовательно или суммарно) или нарушения требований пункта 3.2.6 Договора.

2.2.5. Давать Домовладельцу предварительное согласование на производство переустройства и перепланировки Помещения и элементов благоустройства Дома при наличии технических возможностей, должным образом оформленного проекта и заключении Домовладельцем договора на производство технического надзора. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензий. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Домовладелец осуществляет самостоятельно и за свой счет.

2.2.6. Производить перерыв в предоставлении Организациями услуг:

- для проведения ремонтных и профилактических работ;
- в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей организации или уполномоченных Организаций.

2.2.7. Вводить новые виды услуг и затраты по ним, согласованные с Домовладельцем.

2.2.8. Организовать доступ (проникновение) в Помещение Домовладельца при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар, и т. п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в Доме и сотрудника милиции или службы МЧС.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана обеспечить:

3.1.1. Проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.1.2. Проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования Дома, общих инженерных систем и оборудования Дома.

3.1.3. Осмотр инженерных сетей и оборудования категории общего имущества, расположенных в Помещении, при выявлении Домовладельцем их аварийного состояния. При этом осмотр и ремонт сетей и оборудования категории общего имущества производится Управляющей организацией по

заявке Домовладельца. Ремонт иного оборудования и сетей в Помещении производится Управляющей организацией только на возмездной основе на основании отдельных соглашений.

3.1.4. Надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования Дома, а также придомовой территории.

3.1.5. Подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

3.1.6. Заключение договоров на коммунальное обеспечение Дома с организациями-поставщиками, а также на техническое обслуживание инженерных систем Дома (лифт, АППЗ, ТВ антенна, диспетчерская связь, и т. п.), вывоз бытового мусора.

3.1.7. Предоставление Домовладельцам следующего перечня услуг: охрана территории домовладения «Юнтоловская перспектива»; функционирование постов охраны и видеонаблюдения, обеспечивающих безопасность проживания; соблюдение порядка на придомовой территории жилого комплекса; контроль за въездом, выездом и стоянкой автотранспортных средств.

3.1.8. Проведение дополнительного текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций), согласно действующего Положения о проведении ППР жилых зданий за счет средств целевых сборов Домовладельцев. Необходимые для этого платежи вводятся в «счет» отдельной суммой. По требованию Домовладельца Управляющая организация обеспечивает предоставление обоснования платежа.

3.1.9. Расчет размеров ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций согласно раздела № 4 настоящего Договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление Домовладельцам документов для оплаты не позднее 30 числа оплачиваемого месяца.

3.1.10. Расчет платежей за холодное, горячее водопотребление и канализацию производится на основании фактических показаний опломбированных квартирных водосчетчиков ежемесячно, при условии их своевременного предоставления (с 27 по 30 число текущего месяца) Домовладельцем Управляющей организации. В случае не предоставления показаний опломбированных квартирных водосчетчиков в указанные сроки, расчет стоимости потребления холодного, горячего водоснабжения и канализации будет производиться на основании усредненных данных из расчета количества проживающих по городским тарифам в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.11. В расчет оплаты также включаются отдельной строкой начисленные на Домовладельца штрафы и пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.12. Ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.13. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организацией или Организациями. Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.

3.1.14. Участие в составлении актов в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения Домовладельца, возникшего не по вине Управляющей организации. В этом случае ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.

3.1.15. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на ДOME без согласия Управляющей организации.

3.1.16. Своевременное информирование Домовладельца об изменении качества услуг.

3.1.17. Оказывать Домовладельцам услуги по приему заявлений, жалоб и предложений.

3.2. Домовладелец обязан:

3.2.1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.2.2. При обнаружении неисправностей в Помещении и в ДOME в целом немедленно принимать все возможные меры по их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или уполномоченным ею Организациям.

3.2.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией или уполномоченной Организацией.
- 3.2.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.
- 3.2.5. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства («жучки»), не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы. Выполнять другие требования пожарной и электробезопасности. Не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала.
- 3.2.6. Производить переустройство и перепланировку Помещения, террас, участков эксплуатируемой кровли (с целью повышения уровня их благоустройства), а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения межведомственной комиссии при администрации Выборгского района, согласования с застройщиком, Генеральным проектировщиком и Управляющей организацией при наличии утвержденного в установленном порядке проекта и заключении договора на производство технического надзора. В течение трех дней с момента осуществления перепланировки или переустройства Домовладелец обязан предоставить Управляющей организации необходимые данные для внесения соответствующих изменений в техническую документацию Дома.
- 3.2.7. Оказывать содействие Управляющей организации в исполнении условий настоящего договора: допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения возможных неисправностей. Допускать в Помещение представителей Управляющей организации для снятия показаний квартирного электросчетчика.
- 3.2.8. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, а так же расходы на управление, содержание и техническое обслуживание Дома пропорционально общей площади Помещения, согласно расчету (Приложение № 1) к Договору.
- 3.2.9. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций Дома, а также охранной инфраструктуры путем внесения целевых платежей.
- 3.2.10. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п.3.1.9, Домовладелец обязан дать заявку по телефону 699-50-33 и явиться за их дубликатами в диспетчерскую Управляющей организации по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Планерная, дом 63, помещения диспетчерской, не позднее 10 числа месяца следующего за оплачиваемым.
- 3.2.11. Представлять для расчета Управляющей организации один раз в месяц показания опломбированных квартирных водосчетчиков холодной и горячей воды с 27 по 30 число оплачиваемого месяца. В случае не предоставления Домовладельцем в установленные сроки показаний счетчиков расчет производится в соответствии с пунктом 3.1.10. настоящего Договора.
- 3.2.12. Приобретать самостоятельно и за свой счет вышедшие из строя либо утраченные водосчетчики холодной воды, счетчики электрической энергии, а также оплачивать работы по их замене, пломбированию и метрологическому контролю, осуществляемые силами специализированных организаций.
- 3.2.13. При передаче прав собственности на Помещение Домовладелец обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, письменно предупредить Управляющую организацию о смене собственника, предоставив о нем информацию, и содействовать заключению новым собственником договора с Управляющей организацией или уполномоченной Организацией. Полностью выполнить обязанности по данному Договору до регистрации прав собственности нового собственника на Помещение.
- 3.2.14. Оплатить вывоз строительного мусора, связанного с первичной отделкой Помещения (уборка территории, связанная с отделкой Помещения) на основании отдельного договора. Организовать самостоятельно за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.
- 3.2.15. Обеспечивать за свой счет:
- обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, газоприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования в соответствии с Приложением № 3, находящихся в Помещении.

- проведение сертификации, пломбирование электросчетчика инспектором ЗАО «Петроэлектросбыт» (распространяется на владельцев квартир в случае, если доступ в квартиру для проведения этих мероприятий не был обеспечен по вине Домовладельца или электромонтажные работы проводились силами Домовладельца и вне состава основного проекта).

3.2.16. Следить за надлежащим состоянием инженерного оборудования и сетей относящихся к категории общего имущества, расположенных в Помещении. Не допускать их повреждения и разрушения. Своевременно сообщать о ненадлежащем состоянии оборудования и сетей в Управляющую организацию. При этом осмотр и ремонт сетей и оборудования категории общего имущества производится Управляющей организацией по заявке Домовладельца.

3.2.17. Соблюдать «ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ».

3.2.18. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детской и спортивной площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, детской и спортивной площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников. Убирать за своими питомцами в специально предназначенные для этого урны собачьи экскременты.

3.2.19. Обеспечивать недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Доме; нарушение тишины не допускается ни при каких обстоятельствах после 23.00 в будние дни, а в выходные и праздничные дни после 24.00.

3.2.20. Домовладелец обязан внести до подписания акта приема-передачи на квартиру платеж, на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг за шесть месяцев вперед.

3.2.21. Оплатить разовый платеж в размере 5000 (пять тысяч) рублей, необходимый Управляющей организации для начала работ по технической эксплуатации здания, благоустройству придомовой территории, заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг и субподрядными организациями, авансовыми платежами в соответствии с заключенными Управляющей организацией договорами, обязательным страхованием, канцелярскими и хозяйственными расходами, покупкой оргтехники и мебели в помещения диспетчерской и офиса и т.п. Отчет по расходованию данных средств будет представлен общему собранию Домовладельцев.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Домовладелец участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и содержанию жилого Дома наряду с другими домовладельцами пропорционально общей площади Помещения.

4.2. Сумма платы по Договору состоит из платы, связанной с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества Дома, охране придомовой территории, организацией управления жилым Домом (в том числе с участием уполномоченных Организаций), страхованием общего имущества в Доме, платы за коммунальные услуги (Приложение № 1).

4.3. Сумма платы по настоящему Договору корректируется Управляющей организацией на величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому обслуживанию для данного Дома в соответствии с Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, инфляцией, изменением МРОТ, а также иных экономических факторов соразмерно изменению стоимости фактических затрат.

4.4. Размер платежей определяется в порядке, установленном в Приложении № 1 к настоящему Договору и действующим законодательством, с учетом общей площади Помещения и потребленных коммунальных услуг.

При отсутствии приборов учета или их неисправности, отсутствия пломбировки или не предоставлении показаний водосчетчика, размер платежей за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления, используемым в Санкт-Петербурге, в соответствии с п.3.1.10, настоящего Договора.

4.5. Управляющая организация уведомляет Домовладельца в индивидуальном или коллективном порядке о корректировке суммы платы по Договору за 10 дней до её проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Домовладелец имеет право ознакомиться в тот же период у Управляющей организации.

4.6. Домовладелец производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, в размере, указанном в платежном документе «квитанции». Банковские услуги по приему платежей оплачиваются Домовладельцем самостоятельно в соответствии с условиями Банка для соответствующего вида услуг.

Штрафы и пени, начисленные Домовладельцу за нарушение обязательств по настоящему Договору в предыдущие месяцы, вносятся им единовременно с платежами, указанными в п. 4.2. Договора.

4.7. При наличии у Домовладельца льгот по оплате содержания и коммунального обеспечения Помещения, в случае регистрации по месту жительства по адресу Дома, Домовладелец вправе осуществлять оплату с учетом имеющейся льготы, заблаговременно предоставив Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготу.

4.8. Оплату по настоящему Договору Домовладелец производит на расчетный счет Управляющей организации.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Обязанности, предусмотренные в пункте 3.1. настоящего Договора, Управляющая организация осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Домовладельца договоров со специализированными обслуживающими организациями.

5.2. Договор на электроснабжение Помещения с ЗАО «Петрозэлектросбыт» (или полномочной организацией), а также договор на телефонизацию, Помещения Домовладелец заключает самостоятельно.

5.3. Домовладелец несет ответственность за сохранность охранно-противопожарных устройств, расположенных внутри Помещения, счетчиков и пломб на них.

5.4. Зоны разграничения ответственности обслуживания инженерного оборудования Помещения и Управляющей организации указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.5. Заявки, жалобы и замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора, подаются в письменной форме по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Планерная, дом 63, помещение диспетчерской или по т.699-50-33 в Управляющую организацию и регистрируются в «Журнале заявок и замечаний».

5.6. Для надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Дома (во избежание попадания в мусоропровод строительного мусора) Управляющая организация обязуется заварить загрузочные клапаны мусоропровода до окончания проведения домовладельцами отделочных работ в своих квартирах (помещениях). Мусоропровод в подъезде Дома подлежит открытию после окончания проведения домовладельцами подъезда отделочных работ во всех квартирах (помещениях) подъезда и волеизъявления на то не менее 50% домовладельцев подъезда.

5.7. В целях полного и качественного исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, не нарушая прав и законных интересов домовладельцев, ей предоставляются помещения из категории общего имущества Дома для размещения в них персонала Управляющей организации, хозяйственного инвентаря и прочих нужд, связанных с управлением Домом. При этом на Управляющую организацию возлагаются обязанности по содержанию переданных ей помещений в надлежащем виде.

5.8. Для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия Домовладельца в течение длительного периода времени Домовладельцу необходимо сообщить Управляющей организации контактный телефон лица (родственника, знакомого), имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Домовладельца.

5.9. В случае возникновения опасности для граждан, а также жилого либо нежилого помещения дома в отсутствие Домовладельца (поломка оборудования, пожар и т. д.), Управляющая организация вправе проникнуть в Помещение без разрешения Домовладельца в присутствии не менее двух свидетелей из числа проживающих в Доме и сотрудника милиции (МЧС, пожарного) и с составлением акта о проникновении и выполненных ремонтных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги по Договору в соответствии с действующим законодательством, не отвечая за действия третьих лиц.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный по его вине жизни, здоровью или имуществу Домовладельца в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за услуги, предоставляемые специализированными организациями и организациями-поставщиками энергоресурсов (п.3.1.6. Договора). В случае недопоставки услуг сторонними организациями и оформления с ними

документации по соответствующему перерасчету Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Домовладельца за соответствующий период.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Домовладельца и (или) иных Домовладельцев при ненадлежащем исполнении ими обязанностей, указанных в пунктах 3.2.1. - 3.2.7. настоящего Договора.

6.5. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей, изложенных в пунктах 3.2.1 - 3.2.6 данного Договора, Домовладелец по представлению Управляющей организации может привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. В случае нанесения Домовладельцем или лицами, пользующимися Помещением, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных Домовладельцев Дома Домовладелец возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а так же несет ответственность перед другими Домовладельцами по причиненным убыткам.

6.7. В случае просрочки платежей Домовладельцем более чем на три месяца, Управляющая организация вправе принять меры, направленные на прекращение (отключение) коммунального обеспечения и технического обслуживания Помещения Домовладельца.

6.8. Домовладелец несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящихся в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории, в том числе указанных в пунктах 3.2.1 - 3.2.7 и 3.2.12 - 3.2.19, настоящего Договора.

6.9. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Домовладельцу в результате проникновения в его Помещение в случае, оговоренном в пункте 2.2.8, несет виновник возникновения Аварийной ситуации.

6.10. При нарушении Домовладельцем сроков внесения платежей, установленных в пункте 4.6. настоящего Договора, Домовладелец оплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки. При внесении Домовладельцем в установленный срок части платы, пени начисляются Управляющей организацией на невнесенную вовремя сумму.

6.11. Задолженность по платежам взыскивается Управляющей организацией с Домовладельца в соответствии с действующим законодательством в бесспорном порядке. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью погашает, прежде всего, издержки Управляющей организации по получению исполнения, затем - пени, а в оставшейся части - основную сумму долга.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. При отсутствии письменного соглашения Сторон по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

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

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

8. КОНТРОЛЬ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Домовладелец вправе проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации. Сведения о деятельности, связанной с управлением Домом, правилах предоставления коммунальных услуг, информация о режиме работы Управляющей организации, приеме, и т. п. предоставляются Домовладельцам путем размещения необходимой информации на информационных стендах, расположенных в Доме.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности,

разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров они рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны распространяют действие настоящего Договора в части обязательств по оплате, предусмотренных п. 4.2. Договора на период, начиная с момента заключения Договора купли-продажи Помещения. Стороны определили, что в связи с тем, что Помещение Домовладельца расположено во вновь созданном Доме, а также учитывая то обстоятельство, что регистрация права собственности Домовладельца на Помещение зависит от его самостоятельных действий, права и обязанности Домовладельца по настоящему Договору (включая финансовое обязательство по оплате технического обслуживания Помещения и предоставление коммунальных услуг) возникают с момента его подписания.

9.2. Домовладелец поставлен в известность, что Дом возведен по индивидуальному проекту и имеет в своем составе специальное инженерное оборудование, требующее соответствующего сервисного обслуживания.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, другой - у Домовладельца. К договору прилагаются:

- Приложение № 1 «Расчет платы за оказанные услуги» на 1л;
- Приложение № 2 «Качество коммунальных услуг» на 1л;
- Приложение № 3 «АКТ разграничения зон ответственности» на 1л.;
- Приложение № 4 «Реестр квартир» на 15 л.

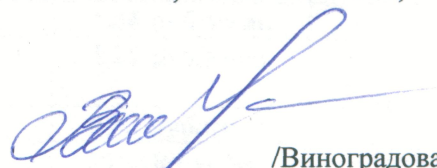
8. Реквизиты и подписи Сторон

Домовладелец: **ЗАО «Петровский строитель»**
196105, г. Санкт-Петербург, Витебский пр., д. 15, лит. А
ИНН/КПП 7810011211/781001001
Р/с 40702810616000004568
ДО Московский ОАО «Банк Санкт-Петербург»
К/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Управляющая организация: **ООО «Управляющая компания «Петровский дом»**

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Заставская, д. 15.
ИНН 7810584660, КПП 781001001, Р/сч. 40702810804260006174 в Филиале Банка ВТБ 24 (ЗАО)
К/сч. 30101810300000000811, БИК 044030811, ОГРН 1107847104914, ОКПО 65931933,
ОКАТО 40284561000

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Петровский дом»


/Виноградова О.В./

М.П.

Генеральный директор
ЗАО «Петровский строитель»




А.В.Каекин
М.П.

Приложение № 1

к Договору № 1 на управление
многоквартирным домом

от «30» сентября 2011 год

РАСЧЕТ

платы за техническое обслуживание Помещения и предоставление коммунальных услуг

№ п/п	Назначение платежей	Тариф	Примечание
1	Содержание общего имущества	8,46 руб/кв.м.	
2	Текущий ремонт общего имущества	5,08 руб/кв.м.	
3	Санитарное содержание придомовой территории	1,29 руб/кв.м.	
4	Административно-управленческие расходы	4,50 руб/кв.м.	
5	Очистка мусоропроводов	1,01 руб/кв.м.	по факту
6	Эксплуатация приборов учета электр.энергии	0,11 руб/кв.м.	
7	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,09 руб/кв.м.	
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,61 руб/кв.м.	
9	Содержание и ремонт лифтов	2,58 руб/кв.м.	по расчету
10	Механизированная уборка	1,20 руб/кв.м.	
11	Диспетчерская служба	2,10 руб/кв.м.	
12	Отчисления на проведение капитального ремонта	3,00 руб/кв.м.	
13	Технический надзор	3,00 руб/кв.м.	
14	Техническое и административное сопровождение передачи общедомовых инженерных сетей	5,00 руб/кв.м.	
15	Вывоз строительного и крупногабаритного мусора	5,90 руб/кв.м.	
16	Содержание и ремонт АППЗ	0,38 руб/кв.м.	
17	Аварийное обслуживание инженерных сетей	0,80 руб/кв.м.	
18	Электроснабжение мест общего пользования	1,20 руб/кв.м.	
19	Техническое обслуживание ОДС	1,36 руб/кв.м.	
20	Техническое обслуживание системы телевидения	1,29 руб/кв.м.	
21	Радио	0,83 руб/кв.м.	
22	Холодное водоснабжение и канализация	283,10 руб/чел	
23	Горячее водоснабжение и канализация	287,28 руб/чел	
24	Отопление	15,75 руб/кв.м.	
25	Содержание и ремонт ПЗУ	0,49 руб/кв.м.	
26	Целевой взнос	5000 руб/кв-ра	по расчету

Управляющая организация:

Домовладелец:


 Генеральный директор
 ООО «Управляющая компания «Петровский дом»
 _____ /Виноградова О.В./
 М.П.


 Генеральный директор
 ЗАО «Петровский строитель»
 _____ /Каекин А.В./
 М.П.

Приложение № 2

к Договору № 1 на управление
многоквартирным домом

от «30» сентября 2011 год

Качество коммунальных услуг

1. Общие положения:

1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление Домовладельцу коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям настоящего Договора.

Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнении 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 - отведению сточных вод.

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. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга.

2.2. Периодическое отопление осуществляется при понижении среднесуточных температурах наружного воздуха и других неблагоприятных погодных условиях в соответствии с распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

2.3. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире: жилая комната - +18 град. С, кухня - +18 град. С, вестибюль, общий коридор - +18 град. С

3. Электроснабжение.

3.1. Величина напряжения - 220 плюс/минус 11 Вольт

3.2. Норматив потребления 9,8 кВт - устанавливается распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга.

4. Горячее и холодное водоснабжение

4.1. Норматив потребления - устанавливается распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга.

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Петровский дом»

/Виноградова О.В./



Домовладелец:

Генеральный директор
ЗАО «Петровский строитель»

/Каекин А.В./



Приложение № 3

к Договору № 1 на управление
многоквартирным домом

от «30» сентября 2011 год

АКТ

разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования Помещения между Домовладельцем и Управляющей организацией

По системе электроснабжения:

Точки крепления отходящих к Помещению Домовладельца фазового, нулевого и заземляющего 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 Домовладелец.

По системе холодного и горячего водоснабжения:

Точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, систему после точки разделения Домовладелец.

По системе водоотведения:

Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть Домовладелец.

По системе отопления:

Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления Дома. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть Домовладелец.

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Петровский дом»



/Виноградова О.В./

М.П.

Домовладелец:

Генеральный директор
ЗАО «Петровский строитель»



/Каекин А.В./

М.П.