Договор
управления многоквартирным домом

г. Всеволожск Ленинградская область «_____» _____ 20__ г.

Собственник жилого (нежилого) помещения, в лице _____,
документ, удостоверяющий личность_____,
именуемый «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖКК «Семь столиц» (ООО «ЖКК «Семь столиц»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора ООО «ЖКК» Колтунова Игоря Исаковича, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий исполнительного органа Управляющей компании №1/7-Столиц от 13.10.2015, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

1.1.Настоящий Договор заключен по инициативе Заказчиков на условиях, согласованных с Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в протоколе № ____ от _____ 20__ года.

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Заказчиков в многоквартирном доме.

1.3.Многоквартирный дом - жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, ул. Столичная, д.1.

1.4.Помещение – часть многоквартирного дома, как жилое, так и нежилое изолированное (структурно обособленное) помещение многоквартирного дома, являющееся недвижимым имуществом.

1.5.Счет-квитанция – унифицированный платежный документ, применяемый Заказчиками для внесения платы за помещения.

1.6.Заказчик – субъект гражданского права, владеющий на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

1.7.Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома – доля Заказчика, определяемая отношением размера общей площади помещения к сумме общих площадей всех помещений многоквартирного дома.

1.8.Доля обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома – доля Заказчика в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, равная доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

1.9.Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, и осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1.Целями настоящего Договора являются:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом Заказчиков в многоквартирном доме;
- представление коммунальных услуг Заказчикам в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.В состав общего имущества дома входят:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений (за исключением радиаторов отопления) и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, которые войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.Заказчики передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:
2.3.1.Предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту* общего имущества многоквартирного дома, в том числе услуг по управлению многоквартирным домом, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности (определяемые в соответствии с действующим законодательством) и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Заказчиков, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.
2.3.2.Предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, при условии заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.
2.3.3.Выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров для исполнения своих обязанностей по Договору.
2.3.4.Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Заказчиками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения за счет средств Заказчиков договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту согласно сметной стоимости.
2.3.5.Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков выполнения соответствующих обязательств перед Заказчиками - потребителями услуг.
2.3.6.Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
2.3.7.Осуществление начисления, сбора и перерасчета платежей за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.
2.3.8.Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.
2.3.9.Установление фактов причинения вреда имуществу Заказчиков.
2.3.10.Подготовка предложений Заказчикам по установлению размера платы по содержанию, текущему ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Заказчикам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого из Заказчиков.
2.3.11.Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
2.3.12.Прием и рассмотрение обращений, жалоб Заказчиков – потребителей услуг на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.
2.3.13.Выдача Заказчикам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
2.3.14.Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
2.3.15.Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по решению общего собрания собственников помещений с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиками.
2.3.16.Осуществление обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Заказчиков в целях исполнения Договора.

Для исполнения договорных обязательств Заказчики предоставляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, о правах собственности, о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.
2.3.17.Оказание прочих услуг Заказчикам и пользователям помещений – потребителям услуг по отдельным договорам.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1.Управляющая организация обязана:
3.1.1.Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.3. настоящего Договора.
3.1.2.Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.3.1.-2.3.17. настоящего Договора.
3.1.3.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с ___.___.20___ года.
3.1.4.Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела эксплуатационной ответственности.
3.1.5.Принимать меры по локализации аварий и последующего их устранения на внутридомовых инженерных сетях.

Примечание: * (и далее по всему тексту договора) - капитальный ремонт производится только в случае принятия Заказчиками соответствующего решения.

3.1.6.Осуществлять контроль качества текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.
3.1.7.Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ и услуг, утвержденному общим собранием собственников помещений (Приложение №1).
3.1.8.Обеспечить ведение учета выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по сметам и актам выполненных работ.
3.1.9.Проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.
3.1.10.Обеспечить своевременное информирование Заказчиков об истечении сроков эксплуатации общего имущества.
3.1.11.Участвовать во всех проверках и обследованиях технического состояния многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору, в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации.
3.1.12.Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Заказчиков, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.
3.1.13.Ежегодно, в течение второго квартала текущего года, представлять Заказчикам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» путем размещении на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на стендах в помещениях Управляющей организации. Данный отчет будет являться актом выполненных работ.
3.1.14.Обеспечить при необходимости изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии. Расходы Управляющей организации, понесенные ею на изготовление такой документации, возмещаются Заказчиками.
3.1.15.За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать технический паспорт на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе собственниками непосредственного управления.
3.1.16.В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.
3.2.Управляющая организация вправе:
3.2.1.На основании актов осмотра (согласно п.3.1.11) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчиков.
3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием (уполномоченным лицом), за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация информирует Заказчиков путем вывешивания уведомления в каждом подъезде многоквартирного дома.
3.2.3. В заранее согласованное с Заказчиками время, в соответствии с действующим законодательством, осуществлять проверку правильности снятия Заказчиками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
3.2.4. В случае непредставления Заказчиками в сроки, установленные действующим законодательством, данных о показаниях приборов учета производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов потребления, утвержденных в соответствии с действующим законодательством.
3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчиков по оплате за предоставленные услуги Управляющей организацией по настоящему договору.
3.2.6. В случае необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с согласия Заказчиков инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Заказчиками.
3.2.7. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
3.2.8. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему Договору.
3.2.9. Требовать от Заказчиков оплаты услуг по Договору.
3.2.10.Изменить цену Договора в одностороннем порядке при отсутствии решения Заказчиков путем уведомления Заказчиков об изменении размера платы Управляющей организацией через счет-квитанцию не менее чем за 30 дней до даты выставления платежного документа.

3.2.11.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков.
Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время:

-работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации.

-представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией.

3.2.12.Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, в том числе и организации по начислению и сбору денежных средств за предоставленные услуги.

3.3. Обязанности Заказчиков:

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

3.3.1.Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома путем заключения настоящего Договора и нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2.Вносить плату за содержание, текущий, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3.Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4.Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5.Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, не относящегося к общедомовому оборудованию.

3.3.6.Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности и правила безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.9.В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.10.Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.11.Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

3.3.12.Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, тел.: 8(812) 612-12-45.

3.3.13.Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Заказчиков на случай возникновения необходимости проведения аварийных работ.

3.3.14.Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.15.При получении уведомления от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанные дату и время либо согласовать время явки в Управляющую организацию.

3.3.16.По требованию Управляющей организации представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

3.3.17.Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18.Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.

3.3.19.До вселения в принадлежащие собственнику жилое помещение и в случаях неиспользования собственником нежилого помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги.

3.3.20.Согласовывать в порядке, установленном действующим законодательством, с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.

3.3.21.Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома, члены которого будут являться уполномоченными представителями Заказчиков, в правоотношениях с Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.3.22.Ежемесячно, до 20-го числа текущего месяца вносить показания индивидуальных узлов коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС) в квитанцию на оплату или сообщать показания по телефону: 8(812)612-12-45, 318-17-33.

3.3.23.Допускать в помещение представителей Управляющей организации для проверки достоверности представляемых показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС).

3.4. Заказчики вправе:

3.4.1.Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора.

3.4.2. Самостоятельно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с предоставлением копии договора в Управляющую организацию.

3.4.3. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причины аварий.

3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации контроля качества предоставляемых коммунальных услуг, составления актов по фактам непредставления или некачественного предоставления коммунальных услуг, а также производить перерасчеты платы по установленным фактам при условии заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.4.6.Вносить плату Управляющей организации за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение), электроснабжение (общедомовые нужды) или осуществлять предварительную оплату в счет будущих периодов.

3.4.7. В течение срока действия Договора вносить изменения в перечень услуг и работ, указанных в Приложении №1 к Договору, по соглашению сторон или Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.5.Заказчики не вправе:

3.5.1.Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома и имуществу Заказчиков, а также иного общего имущества многоквартирного дома, в том числе строительных конструкций.

3.5.2.Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3.Использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4.Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных слуг.

3.5.5.Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.6.Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.7.Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1.Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений, и действует в течение 1 календарного года.

4.2.Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества, и ее размеры:

4.2.1.Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если Заказчики после получения уведомления Управляющей организации с предложением об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт не провели общее собрание в течение одного месяца с момента получения уведомления, в соответствии с пунктом 3.2.10. Договора, Управляющая организация вправе осуществлять начисление платы по предложенному в уведомлении размеру платы.

4.2.2.Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

4.3.Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры:

4.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

4.3.2.В случае заключения договоров Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов Управляющая организация по поручению Заказчиков осуществляет начисление платы за коммунальные услуги (электроснабжение (общедомовые нужды), холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение) по единой квитанции или в соответствии с п.3.2.12 договора; начисление платы за электроснабжение (бытовое потребление) и газоснабжение на момент

заключения договора производят соответствующие ресурсоснабжающие организации по отдельным квитанциям.
4.3.3.Объем коммунальных услуг, потребленных на бытовые нужды, определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем коммунальных услуг, потребленных за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оснащенном общедомовым узлом учета, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящейся в его пользовании) жилого или нежилого помещения. При отсутствии общедомового узла учета коммунальной услуги – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.3.4.Размер платы за коммунальные услуги устанавливается регулирующим органом в соответствии с действующим законодательством.
4.4.Внесение платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги (в случае, предусмотренным п.4.3.2. Договора) осуществляется Заказчиками по единому платежному документу – счету-квитанции, выставляемому Управляющей организацией или в соответствии с п.3.2.12. Договора.
4.4.1.Форма и содержание единого платежного документа за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяются Управляющей организацией; форма и содержание платежных документов за газоснабжение и бытовое электроснабжение определяются соответствующими ресурсоснабжающими организациями.
4.4.2.Срок внесения Заказчиками ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в соответствии с единым платежным документом, предъявленным Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц и до 15 числа текущего месяца на основании счета на предварительную оплату – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.
4.5.Порядок проведения перерасчета платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.6.При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, и невнесения за них платы, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству проживающих.
4.7.Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации:
4.7.1.Заказчики возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый Заказчикам помещений многоквартирного дома.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Заказчика, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого Заказчика на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Заказчиками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании платежного документа, выставляемого Управляющей организацией каждому Заказчику.
4.7.2.Управляющая организация может оказывать Заказчику услуги по выполнению ремонтных работ внутри помещений. Стоимость данных работ определяется Управляющей организацией на основании фактического выполненного объема работ и прейскуранта цен, утвержденных генеральным директором Управляющей компании.

Оплата выполненных работ производится на основании подписанного наряда-задания, предоставленного Управляющей компанией, в кассу, либо, через единый платежный документ.
4.7.3.Заказчик за свой счет производит сбор, вывоз и размещение крупногабаритного мусора самостоятельно, либо через обращение в адрес Управляющей организации, по стоимости, установленной в Управляющей организации на момент обращения. В случае размещения крупногабаритного мусора на площадках, предназначенных для складирования твердых бытовых отходов – расходы по сбору, вывозу, размещению распределяются между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1.Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
5.2.Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3.Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения Договора.

5.4.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.5.В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия Заказчиками решения о проведении капитального ремонта такого имущества и его финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.6.Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора (в случае, если данный дом не находился в управлении или обслуживании Управляющей организации).

5.7.Заказчики несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

5.8.Заказчики несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в помещениях лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.9.В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.10.Управляющая организация не несет ответственности за выполненные работы в случае, когда Заказчик допустил работника Управляющей организации для выполнения любых работ в помещении Заказчика без официального оформления наряда-задания.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1.Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, утвержденному общим собранием собственников помещений. Перечень работ и услуг указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением №1 Договора, оплачиваются Заказчиками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на основе договорной цены.

По соглашению Сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные Договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Заказчикам.

6.2.Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и включает только то имущество, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги.

6.3.Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков в период срока действия Договора.

6.4.Техническая характеристика многоквартирного дома, представлена в техническом паспорте данного дома, который находится у Управляющей организации.

6.5.Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1.Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

7.2.После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, персональные данные передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику на хранение.

7.3.Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.4.Расторжение Договора не освобождает Заказчиков от исполнения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат во время действия настоящего Договора.

7.5.Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

7.6.Расторжение Договора является основанием для прекращения обработки персональных данных собственников (в случае отсутствия задолженности перед Управляющей организации).

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2.В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации во Всеволожском городском суде или в Арбитражном суде г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 5 (Пять) лет по ___.___.20___ года.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с ___.___.20___ года.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на каждые последующие 5 (Пять) лет на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.2.Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.3.Все приложения к Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.4.К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1.Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2.Размер платы.

Приложение №3. Положение о порядке проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «ЖКК «Семь столиц»
Адрес: 188644, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Межевая, д.8-а
Тел.: 8(81370) 21-081, факс 21-614

ИНН 4703138017 КПП 470301001 ОГРН 1154703003388
Р/с 407 028 106 554 100 00 241
Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург
К/с 301 018 105 000 000 00 653 БИК 044030653

Заказчик:

_____

ФИО

_____

№ и дата документа, подтверждающего право собственности на помещение

_____

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация	Заказчик
_____ И.И. Колтунов	_____ _____