

ДОГОВОР № _____

С собственником (правообладателем) жилого помещения на управление многоквартирным домом и предоставление коммунальных услуг

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2015 г.

Гражданин(ка) _____, паспорт № _____, выданный _____, _____ «___» _____ г., проживающий по адресу: _____

_____ и именуемый (ая) в дальнейшем «Домовладелец», с одной стороны, и ООО «ТАЙМС - Сервис», в лице Генерального директора Мордвинова Ю.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Домовладельцу коммунальных и иных, предусмотренных настоящим договором с приложением № 1,2,3 услуг, выполнение работ по управлению многоквартирным жилым домом и ремонту общего имущества домовладельцев в доме по адресу: г. Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Первого Мая д.3 (строительный адрес г. Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Первого Мая д.1, лит.А) за плату и на условиях, установленных настоящим Договором. Домовладелец является собственником (либо имеет право на оформление в собственность) квартиры № _____ в вышеуказанном жилом доме (далее по тексту – Помещение).

2. Коммунальные и иные услуги

Домовладельцу обеспечивается предоставление в соответствии с Договором следующих видов коммунальных услуг:

- уборка придомовой территории и мест общего пользования;
- обслуживание и ремонт общедомового инженерного оборудования;
- вывоз мусора, дератизация общедомовых помещений;
- услуги по расчету и сбору квартирной платы;
- распределение электрической, тепловой энергии и водоснабжения по внутридомовым сетям среди потребителей;
- передача тепловой, электрической энергии и водоснабжения до потребителя;
- отвод сточных вод из помещения потребителя;
- услуги по телеприему и радиофикации;
- услуги по лифтовому обслуживанию;
- услуги по благоустройству жилого дома, в соответствии с п.п. 3.1.16 и п.5.1. Договора;
- а так же иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом.

Примерный перечень предоставляемых коммунальных услуг приведен в Приложении №2.

3. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренном Договором.
- 3.1.2. Обеспечить техническое обслуживание общедомового инженерного оборудования, находящегося в Помещении, а также бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.
- 3.1.3. Обеспечить текущий ремонт общего имущества домовладельцев в доме.
- 3.1.4. Обеспечить необходимый капитальный ремонт общего имущества Домовладельцев, замену основных конструктивных элементов дома, дверей, оконных переплетов, а также ремонт общедомового инженерного оборудования, вызванные нормальным износом за счет средств, собираемых на капитальный ремонт.
- 3.1.5. Обеспечить в установленные сроки устранение повреждений общедомового инженерного оборудования, находящегося в Помещении, по получении от Домовладельца заявления, а в случае аварии – ее локализацию в течение 45 минут.
- 3.1.6. Обеспечить уборку мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории в соответствии с требованиями Норм и правил содержания жилищного фонда.
- 3.1.7. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома, общедомового инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях, а по окончании отопительного сезона – консервацию системы отопления в соответствии с утвержденными техническими условиями.
- 3.1.8. Уведомлять Домовладельца: о ремонте мест общего пользования жилого дома – за неделю; об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома – за двое суток.
- 3.1.9. Уведомлять Домовладельца о нормативных актах Санкт-Петербурга и Российской Федерации, влекущих изменения порядка и условий исполнения Сторонами Договора, в том числе действующих тарифов.
- 3.1.10. Обеспечить своевременное предоставление Домовладельцу квитанций на оплату услуг по настоящему Договору (далее - квартирной платы) - не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

- 3.1.11. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы, а также оплату за счет собранных средств коммунальных и иных услуг по содержанию многоквартирного дома, в том числе предоставляемых организациями – поставщиками по договорам, заключенным с Управляющей организацией.
- 3.1.12. Обеспечить через паспортный стол по месту нахождения жилого дома, ведение паспортного учёта лиц, зарегистрированных в жилом доме по месту жительства.
- 3.1.13. Содействовать Домовладельцу в осуществлении его законных прав в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
- 3.1.14. Допускать на придомовую территорию транспортные средства Домовладельца, а также обслуживающих его транспортных организаций для погрузочно-разгрузочных работ, транспорт обслуживающих дом организаций для исполнения договорных обязанностей.
- 3.1.15. Заверять заявления и ходатайства Домовладельцев в жилищные органы и организации местного самоуправления, предоставлять необходимые по законодательству справки и документы.
- 3.1.16. Произвести работы по благоустройству жилого дома, в части установки почтовых ящиков, систем ПЗУ, установки системы видеонаблюдения, а также дальнейшее их обслуживание за счёт статьи «Благоустройство».

Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Не реже одного раза в 6 месяцев с предварительным уведомлением Домовладельца производить осмотр жилого дома и Помещения, а также инженерного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния.
- 3.2.2. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций-подрядчиков и Управляющей компании с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения и имущества (пункт дополнительно включен распоряжением Комитета по управлению городским имуществом СПб от 11.02.98 г. № 188-р).
- 3.2.3. При выполнении обязательств по настоящему Договору Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц.
- 3.2.4. Осуществлять контроль за соблюдением Домовладельцем Правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества. Приложение № 1.
- 3.2.5. Определять режим использования придомовой территории, в частности:
- установить порядок пользования придомовой территорией, режим въезда, выезда и парковки автомобилей на придомовой территории, ограничивать доступ на придомовую территорию транспортных средств, не принадлежащих Домовладельцам или ухудшающих условия подъезда к зданию, нарушающих действующие Правила стоянки автотранспорта во дворах и придомовых территориях.
- 3.2.6. Определять обязательные для исполнения домовладельцами правила использования общего имущества в жилом доме, как-то: общие помещения, мусоропровод, внешние стены, кровля и т.д.
- 3.2.7. Устанавливать обязательные для Домовладельцев дополнительные платежи за поддержание в исправном состоянии оборудования общего пользования (ПЗУ, системы контроля доступа, и т.п.) административно-хозяйственные расходы, иные расходы, предусмотренные действующим законодательством)

4. Права и обязанности Домовладельца

4.1. Домовладелец обязан:

- 4.1.1. Вносить ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, квартирную плату в порядке и размере, предусмотренном Договором.
- 4.1.2. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания жилого дома и придомовых территорий согласно Приложения №1.
- 4.1.3. Обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу жизни и здоровью проживающих, угрозу нанесения ущерба имуществу, с целью предотвращения указанного ущерба либо уменьшения его объема.
- 4.1.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутриквартирной сети, дополнительные приборы в сеть отопления, дополнительную регулирующую и запорную арматуру без письменного согласия Управляющей организации.
- 4.1.5. Иметь паспорта и сертификаты на все дополнительное инженерное оборудование, установленное в Помещениях, своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов Помещений и оборудования, находящегося в Помещении, а также общего имущества.
- 4.1.6. При проведении ремонта в Помещениях Домовладельца, не допускать вынос строительного мусора в контейнеры, предназначенные для складирования бытовых отходов.
- 4.1.7. Для вывоза строительного мусора, образованного при проведении ремонта в Помещениях Домовладельца, заказывать отдельный контейнер, при этом не допускать складирования строительного мусора в местах общего пользования, затрудняющее доступ иным Домовладельцам в их квартиры, к лифтам и аварийным лестницам.
- 4.1.8. Не допускать слива теплоносителя из приборов отопления для хозяйственных и иных нужд, слива горючих и едких жидкостей, отравляющих веществ в канализационные трубопроводы.
- 4.1.9. Оплатить стоимость работ по устранению засоров канализационных труб, возникших по вине Домовладельца.

- 4.1.10. Соблюдать при проживании в Помещении (вселению в помещение членов семьи и (или) иных лиц) требования по паспортному учету и регистрации по месту жительства (пребывания).
- 4.1.11. Соблюдать правила противопожарной безопасности
- 4.1.12. Не производить без получения установленных законом согласований и получения согласия Управляющей организации, работ по монтажу на стенах или балконах жилого дома кондиционеров, антенн, иных конструкций или устройств, а также не производить замену оконных заполнений и (или) остекления балконов (лоджий, веранд).
- 4.1.13. Выполнять решения Управляющей организации по вопросам использования общего имущества в многоквартирном доме, принятые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.1.14. Не нарушать установленные действующим законодательством или в соответствии с ним права других Домовладельцев на тишину и покой в ночное время, в частности, обеспечивать полную тишину с 23-00 до 07-00.
- 4.1.15. Не производить в Помещении перепланировок, переустройств, изменения систем отопления, водоснабжения и водоотведения без получения необходимых согласований, а также письменного согласия Управляющей организации. Известить Управляющую организацию о завершении вышеуказанных работ и привлечь Управляющую организацию к приемке результата работ.

4.2. Домовладелец вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в том числе связанных с предоставлением коммунальных услуг, а также морального вреда в размере и порядке, определяемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Расчеты по договору

5.1. В состав квартирной платы по Договору, вносимой Домовладельцем включается:

- плата за техническое обслуживание общедомового санитарно-технического и общедомового инженерного оборудования, находящегося в Помещениях и ремонт общего имущества Домовладельцев;
- плата за коммунальные услуги;
- плата за услуги по управлению многоквартирным домом;
- целевые взносы
- плата за услуги, повышающие комфортность проживания в Помещении, оказываемые Управляющей организацией на основании обращения/заявления Домовладельца.

5.2. Размер платежей определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения и жилого дома, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг.

5.3. Домовладелец оплачивает квартирную плату в любом отделении Сберегательного банка РФ ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца. Оплата производится по квитанциям Управляющей компании.

5.4. Льготы и компенсации, предусмотренные действующим законодательством РФ, предоставляются Домовладельцу в установленном законом порядке.

5.5. Размер льгот по оплате, предоставленных Домовладельцу в установленном порядке, сумма неустойки, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в квитанции, предъявляемой ежемесячно Управляющей организацией. При этом стороны принимают к сведению, что перерасчет платежей в связи с предоставлением льгот производится по факту поступления компенсации за предоставление льготы на счет Управляющей организации (либо на счет, указанный Управляющей организацией).

5.6. Сумма, указанная в квитанции, включает платежи, указанные в п. 5.1., и установленную в соответствии с Договором неустойку за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы и вносится Домовладельцем единовременно.

5.7. Списание денежных средств с лицевого счета Домовладельца производится в следующем порядке: первая очередь – штрафные санкции и пени; вторая очередь – оплата за коммунальные услуги по содержанию и управлению домом; третья очередь – прочие платежи.

5.8. Изменение порядка и суммы начисленной квартирной платы производится Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении действующих тарифов со дня введения в действие соответствующего нормативного акта.

5.9. При отклонении качества услуг от установленного Договором размер платежа за коммунальные услуги Домовладельцем соответственно уменьшается в порядке, установленном на территории Санкт-Петербурга. Домовладелец вправе составлять акт с перечнем отклонений от нормативов с участием представителя Управляющей компании. Акт отправляется заказным письмом с уведомлением Управляющей организации. На основании этого акта Домовладелец вправе требовать от Управляющей организации перерасчета коммунальных платежей. Снижение оплаты не допускается, если перерыв в снабжении энергетическими и иными ресурсами связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

5.10. В связи с тем, что для исполнения настоящего Договора Управляющая организация должна заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также во избежание дополнительных убытков Домовладельца, последний обязуется оплатить коммунальные услуги за 3 (три) месяца вперед единым авансовым платежом. Данная сумма будет направлена на удовлетворение потребностей Домовладельца.

6. Изменение договора

6.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон.

6.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.3. Домовладелец осведомлен о возможности выбирать способ управления многоквартирным домом, видах способов управления многоквартирным домом, и выражает согласие с формой управления, предусмотренной настоящим договором.

7. Ответственность сторон

7.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п. 5.1. Договора, Домовладелец уплачивает пеню из расчета 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

7.2. Домовладелец не несет ответственность, предусмотренную п.7.1., в случае несвоевременного предоставления платёжных квитанций Управляющей организацией.

7.3. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном порядке, а в случае, когда виновной стороной является Управляющая организация - с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей». Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Домовладельца или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация, за счет средств Домовладельца.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления, коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

7.5. Домовладелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности», за нарушение правил пользования жилым помещением и содержания общедомового имущества – в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

8. Прочие положения

8.1. Договор заключен на один год и считается продленным на неопределенный срок, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о его прекращении за 20 (двадцать) дней до его окончания.

8.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.3. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством судом (либо мировым судьей) по месту нахождения Управляющей организации.

8.4. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества
2. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

Подписи сторон:

Домовладелец:

Управляющая компания:

ООО «Таймс - Сервис»

194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская д.7

ИНН 7813323522 КПП 781301001

ОГРН 1057811199390

р/сч 40702810401100010135

Санкт-Петербургский филиал ОАО Нордеа Банк» в

к/сч 30101810900000000868 БИК 044030868

Генеральный директор

Мордвинов Ю.В.



ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Общие положения

Правила содержат перечень прав и обязанностей Домовладельцев по пользованию жилыми помещениями и содержания общедомового имущества.

Положения Правил обязательны для всех Домовладельцев и иных лиц, проживающих совместно с собственниками

Контроль за соблюдением Правил обеспечивает Управляющая организация

Домовладельцы обязаны оказывать содействие Управляющей организации в осуществлении контроля за соблюдением Правил.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

Жилое помещение должно использоваться исключительно для проживания.

Физическое лицо - Домовладелец может использовать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение для личного проживания и проживания членов своей семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками физическим лицам для проживания на основании договора с учетом требований действующего законодательства РФ.

Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Домовладельцев.

Домовладелец не вправе изменить назначение жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

Домовладелец осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и с учетом требований, установленных действующим законодательством.

Домовладелец вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему жилым и/или нежилым помещением: продавать, дарить, завещать, отчуждать иным образом, использовать в качестве предмета залога, обменивать, сдавать в аренду или найм, передавать в иное пользование, о чем он уведомляет Управляющую организацию. При этом на нового владельца, арендатора, нанимателя переходят все права и обязанности по содержанию и пользованию общедомовым имуществом.

В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем, иным пользователем помещения обязанностей, возложенных на него по договору Домовладельцем - собственником указанного помещения, ответственность перед Управляющей компанией и другими домовладельцами несет собственник помещения.

Домовладелец обязан:

обеспечивать использование помещения по его назначению;

не нарушать права и интересы иных Домовладельцев;

не допускать разрушения принадлежащего ему помещения и общего имущества;

соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;

своевременно производить ремонт принадлежащих ему помещений;

содержать в чистоте и порядке принадлежащие ему помещения, а также объекты общего имущества;

не устанавливать телевизионные антенны, электрические и телефонные провода, иные устройства и оборудование в объектах общей собственности, в том числе на стенах или крыше дома, без разрешения Управляющей организации;

если иное не установлено действующим законодательством, осуществлять переустройство и перепланировку помещений, общего имущества с соблюдением действующих строительных норм и правил, а также правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания. В период между 23.00 и 7.00 часами не производить шума, нарушающего покой жильцов;

экономно расходовать электрическую энергию в местах общего пользования, а также тепловую энергию;

бережно относиться к общему имуществу;

не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду;

не загромождать места общего пользования;

не вывешивать объявления в не установленных Управляющей организации местах;

обеспечивать доступ лицам, уполномоченным Управляющей организацией, для осмотра жилых и нежилых помещений с целью определения состояния общедомового имущества, находящегося в их границах, а также проведения необходимых ремонтных работ. Уведомление о дате проведения осмотра и ремонтных работ направляется Домовладельцу за три дня до назначенной даты;

при обнаружении неисправностей, угрожающих состоянию помещений или общедомового имущества, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу.

Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах.

Запрещается иметь внутри одного помещения животных в количестве более установленных норм.

Запрещается содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.

Домовладельцы обязаны передавать в Управляющую компанию список лиц, имеющих право доступа в принадлежащие Домовладельцу помещения во время отсутствия его и совместно проживающих с ним членов его семьи.

3. Содержание общего имущества

Домовладелец не вправе самостоятельно менять замки и иные устройства на входных дверях подъездов и других мест общего пользования.

Установка дополнительных входных дверей в помещениях, оконных и дверных решеток осуществляется после уведомления Управляющей организации, которое вправе запретить указанные действия, если они могут привести к недопустимому изменению внешнего вида здания, либо создать препятствия, нарушающие права других Домовладельцев.

Запрещается устанавливать дополнительные перегородки или двери в местах общего пользования без разрешения Правления.

В случае потери ключа от входной двери подъезда Домовладелец вправе обратиться в Управляющую организацию для получения за установленную плату дубликата ключа.

Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте.

Запрещается их загромождение вещами, оборудованием и т.п.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии.

Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

Сушка белья осуществляется только внутри лоджии.

Запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также дверей помещений.

Запрещается остекление балконов и лоджий либо замена имеющегося остекления без согласования с Управляющей организацией.

Придомовой земельный участок должен содержаться в чистоте и порядке.

Домовладельцы и иные лица, имеющие право доступа в здание, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка.

Без разрешения Управляющей организации запрещается в границах прилегающего земельного участка устанавливать оборудование, возводить сооружения, оборудовать площадки, высаживать и вырубать кустарники и деревья, разводить цветы.

Парковка транспортных средств Домовладельцев производится в специально отведенных для этой цели местах на основании Договора, заключенного Домовладельцем с Управляющей организацией.

В случае нанесения ущерба общему имуществу при пользовании транспортным средством его владелец обязан компенсировать ремонт поврежденных объектов.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовом участке. Запрещается парковка автомобилей на придомовом земельном участке вне специально отведенных для этого мест.

Автомобили, не принадлежащие Домовладельцам, допускаются на придомовую территорию только для посадки/высадки пассажиров, погрузки/разгрузки.

4. Действия владельцев помещений при обнаружении неисправностей оборудования

Домовладельцу необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом диспетчеру для вызова сантехника,
- удалить с пола воду, чтобы она не проникала в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

Затопление помещения извне:

- установить источник затопления. В случае протечки крыши - уведомить об этом через диспетчера Управляющей компании и предохранить вещи от порчи; в случае протечки из помещения, расположенного над Вашим помещением, - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, а в случае отсутствия собственника помещения - сообщить в Управляющую организацию.

Неисправность электросети:

- отключить неисправный участок электросети
- не производить самостоятельных ремонтных работ
- известить диспетчера для вызова электрика.

5. Ответственность за несоблюдение правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества

5.1. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, задерживает оплату платежей, предусмотренных настоящим договором, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация, орган местного самоуправления могут предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный

срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения органа местного самоуправления продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Домовладелец обязан оплатить ремонт объектов общедомового имущества (включая поврежденное оборудование), работ по восстановлению прилегающего земельного участка, если необходимость ремонта возникла в результате небрежного отношения к ним либо злоупотребления со стороны Домовладельца, иных пользователей принадлежащих ему помещений.

Нарушение требований, содержащихся в Правилах, влечет наложение штрафа на виновного Домовладельца решением органа местного самоуправления. Также в случае если после предупреждения продолжает нарушения указанные в настоящем пункте Правил, Управляющая организация вправе своим решением ограничить, на период до устранения нарушений, доступ нарушителя в Помещение и (или) водоснабжение, теплоснабжение и энергоснабжение Помещения.

Домовладельцы, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений, виновные в нарушении правил пожарной безопасности, несут административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

За просрочку платежей, предусмотренных настоящим договором и (или) установленных в соответствии с его положениями, по требованию Управляющей компании Домовладелец уплачивает пению из расчета 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от суммы задолженности за каждый день просрочки. Причем при внесении Домовладельцем просроченного платежа в первую очередь из него удерживается сумма начисленной неустойки.

6. Рекомендации по мерам безопасности

Домовладельцам, арендаторам, нанимателям и иным пользователям помещений необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- не допускать перегрузки электросети;
- не оставлять без присмотра включенными в сеть электробытовые и нагревательные приборы;
- убирать в недоступные для детей места спички, зажигалки и т.п.;
- не хранить в квартире, на балконе и лоджии взрывчатые вещества, а также более 10 литров легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и более 12 литров горючих газов;
- не пользоваться в помещениях пиротехническими изделиями;
- не курить в постели;
- не устанавливать на окнах глухие металлические решетки;
- не оставлять открытыми автомобили;
- не позволять посторонним лицам входить во двор и подъезды дома.

Остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности; в случае возникновения сомнений сообщите об этом через диспетчера в охрану дома либо в милицию.

- при обнаружении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщить об этом в охрану дома либо в полицию

При возникновении пожара Домовладельцы, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений обязаны:

- немедленно уведомить пожарную охрану;
- до прибытия пожарной охраны принять посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожара в соответствии с выданной Управляющей организацией Памяткой по пожарной безопасности;
- оказать содействие пожарной охране при тушении пожара.

7. С правилами ознакомлен(а), обязуюсь выполнять:

(подпись)

Приложение №2

к ДОГОВОРУ № _____ от _____.

С собственником жилого помещения на техническое обслуживание и ремонт помещения, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг.

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ И РАБОТ,
выполняемых в порядке технического обслуживания**

Услуги по снабжению помещений Домовладельцев:

- Питевой водой, подаваемой по водопроводному вводу «Водоканалом», транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией внутридомовым трубопроводам до запорного крана квартирного ввода с требуемым по нормативам напором
- Горячей водой от теплового пункта дома, подаваемой от автономной газовой котельной, транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией трубопроводам до запорного крана квартирного ввода с требуемыми по нормативам температурой и напором
- Тепловой энергией для отопления жилого помещения от теплового пункта дома, подаваемой от автономной газовой котельной, преобразуемой, транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией внутридомовым тепловым сетям до отопительных приборов, установленных в квартире с требуемыми по нормативам температурой и расходом теплоносителя.
- Электрической энергией, подаваемой по кабельному вводу «Ленэнерго», транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией внутридомовым электросетям до счетчика квартирного вводного щитка с напряжением и частотой, соответствующим нормативам «Ленэнерго»
- Отведение сточных вод в канализационный коллектор «Водоканала» от квартирных отводов по обслуживаемым Управляющей организацией трубопроводам.

В помещениях Домовладельца

1. Сантехнические работы
 - Уплотнение и подтяжка подтекающих резьбовых соединений
 - Смена изношенных резиновых прокладок в кран-буксах (установленных Управляющей организацией)
 - Устранение засоров в общедомовых канализационных трубах, произошедших не по вине Домовладельца
 - Регулировка арматуры смывных бачков (установленных Управляющей организацией)
 - Удаление воздуха из отопительных приборов
 - Уплотнение присоединения сифонов к раковинам, мойкам, ваннам (установленных Управляющей организацией)
 - Устранение течей в местах соединений выпусков унитазов с канализационными трубами
 - Зачеканка подтекающих соединений канализационных труб
 - Устранение течей во внутриквартирных трубопроводах при авариях
 - Отключение сетей водоснабжения и теплоснабжения при авариях, локализация аварийных участков
2. Электротехнические работы
 - Замена неисправных автоматических выключателей и УЗО в квартирном электрощитке (устанавливаемое оборудование приобретается за счет Заказчика или самим Заказчиком по согласованию с Управляющей организацией)
 - Проверка качества заземления ванн, трубопроводов
 - Подтяжка соединений в розетках и выключателях, прочистка контактов, устранение искрения в соединительных коробках, устранение повреждения изоляции в проводке и электроустановочных изделиях
 - Ремонт светильников, установленных в санузлах (установленные Управляющей организацией)
3. Иные работы:
 - Проверка исправности и прочистка вентиляционных каналов
 - Техническое освидетельствование и актирование результатов аварий инженерного оборудования, протечек кровли, перекрытий, оконных рам (установленные при строительстве дома либо Управляющей организацией)

В общедомовых помещениях:

1. Очистка кровли от мусора
2. Укрепление оголовков вентиляционных шахт и вытяжек, решеток воронок на кровле, прочистка водостоков от загрязнений
3. Сезонное утепление выходов на кровлю
4. Ремонт задвижек в водомерном узле, набивка сальников, снятие показаний счетчиков воды
5. Устранение течей, уплотнение соединений, укрепление трубопроводов ХВС, ГВС, отопления и канализации
6. Ликвидация засоров трубопроводов
7. Ремонт и замена неисправных запорных кранов, водоразборной арматуры
8. Сезонная консервация и расконсервация поливочной системы
9. Прочистка дренажных систем, откачка воды из приемков
10. Зачеканка раструбов канализационных трубопроводов, проверка исправности канализационной вытяжки
11. Уборка помещений тепловых пунктов

12. Ремонт и промывка отопительных приборов в местах общего пользования
13. Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления
14. Сезонная консервация и расконсервация системы отопления
15. Подготовка системы отопления к новому отопительному сезону (промывка, гидроиспытания и т.д.)
16. Техническое обслуживание оборудования тепловых пунктов в т.ч. и КИПиА
17. Поддержание температурного графика в помещениях в отопительный период в соответствии с нормативами, контроль за параметрами теплоносителя
18. Проведение работ по локализации и устранению последствий аварий на сетях в пределах границы эксплуатационной ответственности, слив воды из трубопроводов при угрозе их замерзания
19. Уборка помещения ГРЩ, в т. ч. за шкафами релейной аппаратуры
20. Смена перегоревших электролампочек, ремонт светильников в местах общего пользования
21. Устранение неисправностей электропроводки в общедомовых помещениях
22. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ, ремонт и замена неисправного оборудования электросчетчиков, плавких вставок
23. Ремонт и обслуживание уличных светильников
24. Снятие показаний электросчетчиков в ГРЩ
25. Ремонт и техническое обслуживание этажных электросчетчиков, контроль за исправностью запорных устройств ГРЩ, вводного шкафа, этажных электросчетчиков
26. Ремонт и замена неисправного установочного электрооборудования в местах общего пользования, ремонт открытой электропроводки, устранение повреждений электроизоляции
27. Проверка заземления домового электрооборудования, кабельных вводов, проверка исправности молниезащиты
28. Сезонное утепление внешних дверей на лестничных площадках, замена, ремонт и укрепление возвратных пружин и доводчиков, дверной фурнитуры
29. Замена разбитых стекол в дверях на лестничных площадках и в лифтовых холлах
30. Ремонт оборудования площадок для отдыха
31. Ремонт и окраска ограждения придомовой территории
32. Ремонт просевших отмостков

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
работ по уборке мест общего пользования**

1. Влажное подметание холла, лестничных площадок и маршей нижнего этажа - ежедневно
2. Влажное подметание лестничных площадок, лифтовых холлов всех этажей – 2 раза в неделю
3. Сухое подметание аварийных лестниц – 1 раз в неделю
4. Мытье лестничных площадок и холлов – 2 раза в месяц
5. Мытье пола кабины лифта – ежедневно
6. Влажная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов на лестничных площадках и в холлах – 2 раза в месяц

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
работ по уборке придомовой территории**

1. Подметание свежеснеженного снега (1 раз в сутки)
2. Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см (2 раза в сутки)
3. Посыпка территории противогололедными смесями (1 раз в сутки)
4. Очистка территории от наледи (1 раз в сутки)
5. Подметание территории от мусора (1 раз в сутки)
6. Уборка мусора с газонов (1 раз в двое суток)
7. Поливка тротуаров и газонов в жаркий период (1 раз в день)
8. Уборка внешней площадки для сбора мусора (ежедневно)
9. Скашивание травы на газонах (2 раза в сезон).
10. Очистка урн от мусора (ежедневно).

Подписи сторон:

Домовладелец:

От Управляющей организации

Генеральный директор



Мордвинов Ю.В.

Приложение № 3 к договору № _____ от _____.

Разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником квартиры № _____.

«Правилами пользования жилыми помещениями» утвержденными Правительством Российской Федерации от 21.01.2006г №25 п. 10 регламентировано, что собственник жилого помещения (домовладелец - «Жилец») обязан:

- обеспечивать сохранность жилого помещения. Не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
 - немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую обслуживающую организацию;
 - производить текущий ремонт жилого помещения;
 - допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников обслуживающей организации или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
 - не производить переустройство и перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- Жилец может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования повышенного качества.

По настоящему договору Управляющая организация осуществляет эксплуатацию только общей долевой собственности жилого дома. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме определено Гражданским кодексом РФ ст.290 п. 1 и Законом о ТСЖ (ЖСК):

«Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одной квартиры и находящееся за пределами или внутри квартир».

Таким образом, точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода внутриквартирных инженерных сетей от общих домовых стояков.

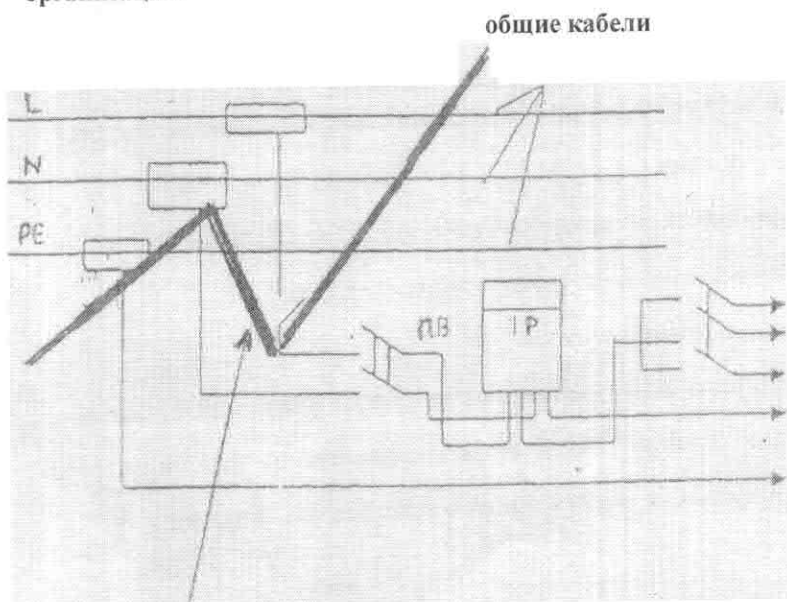
В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

Граница ответственности по электроснабжению.

Границей являются точки крепления отходящих к квартире **СОБСТВЕННИКА** фазного (L), нулевого (N), и заземляющего (PL) проводов от вводного выключателя.

Отводящие от точек крепления провода, все электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры, обслуживает **СОБСТВЕННИК**.

Стояковую разводку, вводной выключатель и этажный электрощит обслуживает – **Управляющая организация.**



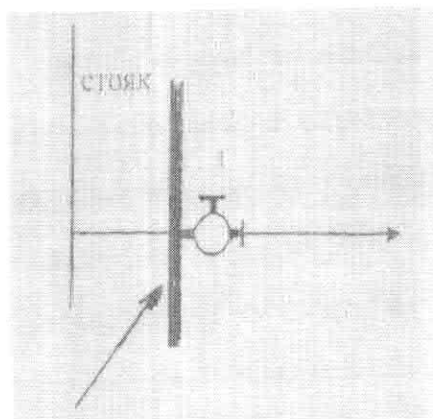
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между **Управляющей организация** и **СОБСТВЕННИКОМ.**

Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению.

Границей является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация.** Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную систему внутри квартиры обслуживает **СОБСТВЕННИК.**

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

СОБСТВЕННИК

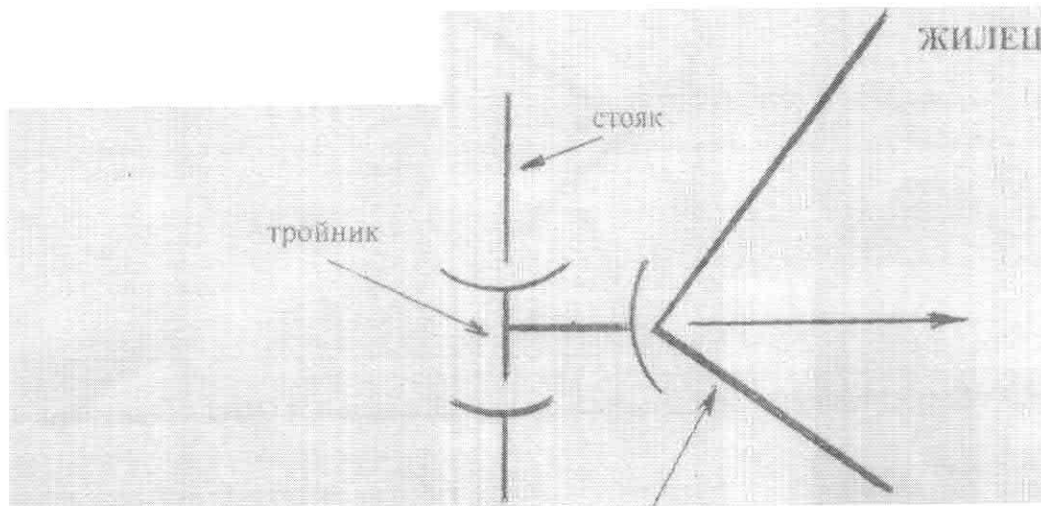


Граница ответственности по канализации.

Границей является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает **СОБСТВЕННИК (ЖИЛЕЦ)**.

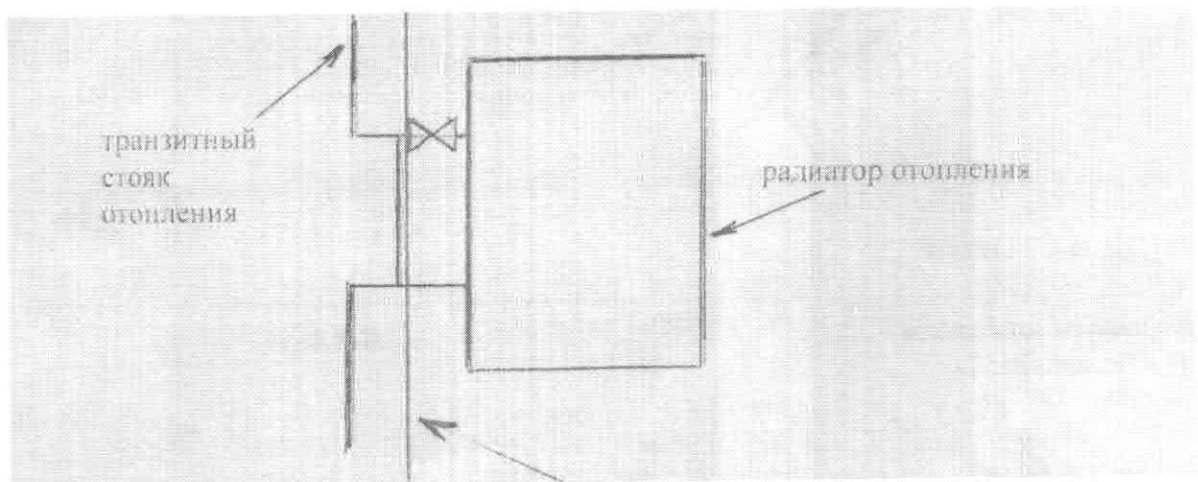
Тройник транзитного канализационного стояка обслуживает Управляющая компания



Граница раздела обслуживания по канализации между **СОБСТВЕННИКОМ** и Управляющей организацией.

Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению.

Границей являются точки первого резьбового соединения (сварочного шва) на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления квартиры. Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает **СОБСТВЕННИК (ЖИЛЕЦ)**. Транзитный стояк отопления, подводящие и отводящие трубы системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает Управляющая организация



Граница раздела балансовой принадлежности то же (см. ответственности).

Граница ответственности по телевидению.

1. Границей является точка крепления отходящего к квартире кабеля от соединительной клемной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.

2. Отходящий кабель к квартире и вся внутриквартирная телевизионная разводка обслуживается **СОБСТВЕННИКОМ**.

Подписи сторон:

Домовладелец:

/ _____

От Управляющей организации

Генеральный директор



Мордвинов Ю.В.