

г. Санкт-Петербург

«01» февраля 2012г.

ООО «Управляющая компания «Дом Люкс», ОГРН 1097847118214 ИНН 7804414117, в лице генерального директора Назаровой Парисы Юрьевны действующего на основании Устава, именуемое в

правообладатель жилого помещения –квартиры № 25 по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Володарского, д. 56, общей площадью 45,10 кв.м. (далее - Помещение), именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор управления (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация за плату в течение срока действия настоящего договора обязуется обеспечить предоставление Заказчику коммунальных и иных услуг, включая выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества заказчиков в доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Володарского дом 56, (далее – многоквартирный дом), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Предоставление коммунальных и иных услуг, выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества заказчиков осуществляется за плату в соответствии с условиями договоров с организациями-поставщиками услуг. Управляющая организация участвует в расчетах по вышеназванным услугам, осуществляя транзитные платежи.

1.2. Заказчик обязуется вносить плату за предоставленные Управляющей организацией коммунальные и иные услуги, а также за понесенные Управляющей организацией общедомовые расходы.

Под «коммунальными услугами» понимаются услуги, указанные в п.1.3. Договора.

1.3. Заказчику обеспечивается предоставление в соответствии с Договором следующих видов коммунальных и иных услуг:

- Управление многоквартирным домом;
- Содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- Уборка лестничных клеток;
- Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- Очистка мусоропровода, в т.ч. транспортные услуги;
- Вывоз твердых бытовых отходов;
- Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающего устройства подъезда);
- Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты;
- Содержание и ремонт лифтов;
- Электроснабжение на общедомовые нужды.

Обеспечение Заказчика коммунальными и иными услугами производится в соответствии с договорами, заключенными Управляющей организацией с организациями – поставщиками услуг (далее – поставщик услуг).

1.4. Управляющая организация предоставляет Заказчику право на пользование холодным и горячим водоснабжением, электрической энергией, теплоснабжением в горячей воде в период до заключения договоров на постоянное обеспечение указанными услугами с соответствующими организациями, а Заказчик оплачивает предоставленное Управляющей организацией право пользования услугами по тарифам, утвержденным для населения Санкт-Петербурга нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

1.5. «Общее имущество многоквартирного дома» - помещения в многоквартирном 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома содержится в приложении № 1 к Договору. При уточнении и изменении сведений, содержащихся в приложении № 1 стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

2.1.2. Обеспечивать устранение повреждений санитарно-гигиенического и общедомового оборудования в сроки, установленные законодательством, с момента обращения Заказчика, а в случае возникновения аварийной ситуации – немедленно (за исключением случая, предусмотренного в п.2.2.2. Договора).

2.1.3. Обеспечить уборку мест общего пользования многоквартирного дома, а также придомовой территории.

2.1.4. Обеспечить техническое обслуживание оборудования систем, являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

Обеспечение технического обслуживания оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома может осуществляться только за дополнительную плату, устанавливаемую по согласованию Сторон.

2.1.5. Обеспечить своевременную подготовку многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.6. Уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования многоквартирного дома за неделю до начала предполагаемых работ; об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного дома – за двое суток.

2.1.7. Предоставлять Заказчику по его требованию копии действующих договоров с поставщиками услуг, копии счетов и иных документов, имеющих у Управляющей организации и касающихся предмета Договора.

2.1.8. Обеспечить содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Осуществлять контроль над потреблением энергетических и иных ресурсов, а также коммунальных и иных услуг.

2.2.2. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в Помещении) Управляющая организация обязана немедленно уведомить о случившемся полномочных представителей Заказчика, фамилии и координаты которых Заказчик предоставляет Управляющей организации в момент подписания Договора.

В случае неявки представителей Заказчика в течение суток Управляющая организация имеет право вскрыть Помещение в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Заказчика

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Оплатить коммунальные и иные платежи (затраты на обеспечение поставки услуг: энерго-, электро-, тепло- и водоснабжения и т.д.) по действующим на момент платежа тарифам за один месяц, в счет будущих платежей, после заключения данного договора с Управляющей организацией на эксплуатацию квартиры, поскольку, Заказчик получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.1.2. Вносить ежемесячную плату в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

3.1.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать Помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к Помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать сохранность общего имущества Заказчиков, находящегося в Помещении. При обнаружении неисправностей в Помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика;

- не снимать приборы учета.

3.1.4. Обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации, включая поставщиков услуг, для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета, находящихся в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу ущерба иным помещениям и общего имущества многоквартирного дома с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

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

3.1.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов Помещения и оборудования, находящегося в Помещении, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. При выходе из строя приборов учета в течение двух рабочих дней с момента обнаружения дефекта письменно уведомлять об этом представителей Управляющей организации.

3.1.8. Предоставлять в письменной форме Управляющей организации сведения о потребляемом количестве холодной и горячей воды за истекший период.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. На получение коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4. Расчеты по договору

4.1. Размер платежей за услуги, указанные в п.1.3. Договора, определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади Помещений, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). Размер платежей за услуги, указанные в п.1.3. Договора, а также за общедомовые расходы указан в Приложении № 2.

Размер платежей за коммунальные и иные услуги, указанные в п.1.3. Договора, а также за общедомовые расходы может изменяться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом дополнительного соглашения к договору стороны не заключают.

4.2. Плата за коммунальные и иные услуги, а также за общедомовые расходы вносится Заказчиком Управляющей организации не позднее 10 числа, следующего за месяцем, в котором была оказана услуга.

4.3. Размер платы, определенный в соответствии с Договором, расчетный счет, на который вносятся платежи, а также все банковские реквизиты Управляющей организации указываются в счете, предъявляемом Заказчику Управляющей организацией ежемесячно.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Прекращение действия Договора не освобождает Заказчика от оплаты коммунальных и иных услуг, указанных в п. 1.3. Договора, предоставленных Управляющей организацией в период действия Договора, а также от оплаты общедомовых расходов, понесенных Управляющей организацией в период действия Договора.

5.4. Договор действует в течение пяти лет.

6. Приложения

6.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома

6.2. Приложение № 2 – Размер платежей

7. Реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Дом Люкс» 195299, г.Санкт-Петербург, ул.Черкасова, дом 17, лит.А, пом.4-Н; ОГРН 1097847118214 ИНН 7804414117 КПП 780401001р/сч № 40702810955080001082 в Северо-Западном Банке ОАО «Сбербанк России» к/сч № 30101810500000000653 БИК 044030653 ОКПО 61004874

8. Подписи сторон.

«Управляющая организация»

«Заказчик»


Назарова Л.Ю.


№ п/п	Наименование затрат	Ед.изм-я	За 1 кв.м. общей площади жилого помещения, руб.в месяц
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме *	руб/кв.м	11,85
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме*	руб/кв.м	5,08
3	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества	руб/кв.м	3,70
4	Содержание и ремонт лифтов	руб/кв.м	2,10
5	Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты*	руб/кв.м	0,46
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающего устройства подъезда)*	руб/кв.м	0,46
7	Эксплуатация приборов учета	руб/кв.м	0,81
8	Коммунальное освещение	руб/кв.м	2,40
9	Управление многоквартирным домом	руб/кв.м	7,35
10	Диспетчеризация	руб/кв.м	5,00
	Услуги банка		3%

Размер платы за отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение питьевой водой, водоотведение, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Санкт-Петербурга и действующему на момент оплаты услуг.

* Распоряжение от 18.07.2011г. № 134-р Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

** При вводе в действие мусоропровода.

«Управляющая организация»

«Заказчик»



Назарова Л.Ю.