**ДОГОВОР № \_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С СОБСТВЕННИКОМ (ВЛАДЕЛЬЦЕМ) ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ.**

Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "УК СтройЛинк-сервис",** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Тян Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **Собственник,** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Собственнику принадлежит жилое помещение, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, квартира № \_\_\_\_**, площадью \_\_\_\_ кв.м., далее – Помещение. Акт приема-передачи Помещения № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г., права Собственника на жилое помещение подтверждены договором № \_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (корпус \_\_\_\_\_\_), по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Помещение используется для проживания граждан.

Многоквартирный дом по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - МКД) находится в управлении Управляющей организации по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая организация обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором расположено Помещение, принадлежащее Собственнику, а Собственник обязуется использовать Помещение, общее имущество МКД в соответствии с их назначением, Законодательством РФ и своевременно оплачивать их содержание и текущий ремонт, а также иные услуги, в сроки и по тарифам, предусмотренным настоящим Договором.

1.3. Управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг в Помещение, в соответствии с перечнем коммунальных услуг, состав которых определен Приложением №2 к настоящему договору, а Собственник обязуется производить своевременную оплату коммунальных услуг, (в том числе коммунальных услуг на общедомовые нужды).

1.4. На основании заявок Собственника на возмездной основе в согласовываемые Сторонами сроки оказывает (выполняет) дополнительные разовые услуги (работы).

**2. Помещение**

2.1. Характеристики Помещения.

**-** площадь Помещения \_\_\_\_ кв.м.;

- Помещение с отдельным входом/Помещение, доступ к которому осуществляется с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям (нужное подчеркнуть).

2.2. В МКД имеются: лифты, мусоропровод, ПЗУ, АППЗ.

2.3. В МКД и в Помещении имеется: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности Сторон Определяются на основании принадлежности имущества к общему имуществу МКД или к имуществу, принадлежащему Собственнику, в частности:

- по системам холодного и горячего водоснабжения: кран, установленный в квартире от общедомового стояка;

- по системе водоотведения: точки врезки отводов санитарно-технических приборов от общедомовой фановой трубы;

- по системе отопления: до отсекающей запорной арматуры. При установке Собственником отопительных приборов, не предусмотренных проектом МКД, или при самовольном изменении арматуры отопления Управляющая организация не несет ответственности за надлежащее функционирование отопительной системы;

- по системе электроснабжения: на нижнем контакте питающего кабеля вводного автоматического выключателя в квартирном щитке;

- по строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен жилого (нежилого) помещения, не включая оконные заполнения и входные двери в Помещение.

**3. Права и обязанности Управляющей организации**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в котором находится Помещение, в соответствии с перечнем работ и услуг согласно Приложению 2.

3.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг на условиях и в порядке, предусмотренном данным Договором и в соответствии с перечнем коммунальных услуг согласно Приложению 2 к Договору.

3.1.3. Уведомлять Собственника о текущем ремонте мест общего пользования жилого дома - за неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома - за трое суток.

3.1.4. Ежемесячно производить расчет размера платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные и прочие услуги. При наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

3.1.5. Принимать от представителя Собственника показания индивидуальных приборов учета (при их наличии и вводе в эксплуатацию).

3.1.6. Принимать сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.7. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Домом, содержанию и ремонту Общего имущества Дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, Общему имуществу МКД;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков, акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

3.1.8. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (иных законных пользователей помещений), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

3.1.9. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

3.1.10. Акт составляется в присутствии Собственника (арендатора, иного законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (арендатора, иного законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (иному законному пользователю) под расписку.

3.1.11. Сообщить Собственнику об изменении реквизитов Управляющей организации в течение 10 (Десяти) дней.

3.1.12. Выполнять обязательства Управляющей организации в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, выполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее - Правила).

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней).

3.2.2. Требовать беспрепятственного допуска в Помещение в заранее согласованное Сторонами настоящего Договора время, работников или уполномоченных Управляющей организацией лиц для:

- осмотра технического, а также санитарного состояния расположенного внутри Помещения оборудования;

- для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг;

- в случае заключения или расторжения Договора с целью проверки состояния Помещения и соблюдения Собственником условий его использования;

- для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуального прибора учета, проверку технического состояния приборов учета.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном Правилами, подачу в Помещение коммунальных ресурсов.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ, являющихся предметом настоящего Договора.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и Правилами.

**4. Права и обязанности Собственника.**

**4.1. Собственник обязуется:**

4.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату, согласно условиям раздела 5 данного Договора. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном настоящим Договором, что не освобождает Собственника от уплаты причитающихся платежей.

4.1.2. Использовать Помещение и общее имущество многоквартирного дома в соответствии с их назначением. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства России № 25 от 21.01.2006 г., а также требования иных нормативных актов. Содержать в чистоте и порядке Помещение, балконы и лоджии.

4.1.3. Бережно относиться к Помещению, обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещении и МКД, бережно относится к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.1.4. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующих согласований, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.5. Немедленно извещать Управляющую организацию (диспетчера аварийной службы) о любых повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) МКД или Помещению ущерб, о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

При выявлении неисправности в Помещении и наличии возможности своевременно принимать меры по устранению неисправности, аварии. Телефоны аварийной диспетчерской службы: 8-965-094-36-02 (круглосуточно, без выходных).

4.1.6. Обеспечить беспрепятственный доступ, в занимаемое им Помещение, представителям Управляющей организации, включая работников специализированных организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в Помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным Помещениям. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;

4.1.7. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией, производить парковку в специально предназначенных для этих целей местах.

4.1.8. Не осуществлять на прилегающей к МКД территории ремонт, помыв автотранспортных средств.

4.1.9. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

4.1.10. Письменно сообщить Управляющей организации о предстоящем освобождении Помещения не позднее, чем за две недели до момента его освобождения.

4.1.11. Сообщить Управляющей организации об изменении реквизитов Собственника в течение 10 дней со дня их изменения.

4.1.12. Обеспечить получение счетов-квитанций, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.13. При длительном не использовании Помещения перекрывать краны холодной и горячей воды, а также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение при отсутствии собственника. При нарушении этого требования обязанность возмещения ущерба, нанесенного в результате отсутствия доступа в Помещение, возлагается на Собственника.

4.1.14. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать их показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца в письменном виде начальнику домоуправления (сообщать адрес, показания и номер прибора учета, подпись, расшифровка подписи, дата подачи), если иной порядок сбора показаний не установлен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.15. Предоставлять Управляющей организации, заверенные должным образом копии договоров с третьими лицами, осуществляющими подачу ресурсов в многоквартирный дом, а также производить по согласованию с Управляющей организацией сверку платежей по таким договорам, согласно предписанию, направляемому Управляющей организацией Собственнику в целях контроля расчетов с поставщиками коммунальных услуг в интересах всех собственников помещений МКД.

4.1.16. Не производить работы по установке какого-либо оборудования либо рекламных конструкций на фасаде здания, в котором находится используемое им Помещение, без предварительного письменного разрешения Управляющей организации.

4.1.17. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловою энергию.

4.1.18. Для проведения электромонтажных работ внутри Помещения Собственник обязан:

- выполнить проект в организации, имеющей соответствующую лицензию, и согласовать его в территориальном органе Ростехнадзора и у поставщика электрической энергии;

- произвести электромонтажные работы согласно проекту организацией, имеющей соответствующую лицензию;

- произвести сертификационные испытания электроустановки организацией, имеющей соответствующую лицензию;

- предъявить электроустановку для допуска в эксплуатацию в территориальный орган Ростехнадзора;

- сдать электроустановку (в т.ч. опломбировать счетчик) поставщику электрической энергии;

- предъявить копии полученных документов Управляющей организации и эксплуатирующей организации.

4.1.19. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Помещения, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования конструкций, общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

4.1.20. За свой счет производить уборку и вывоз стройтельного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, рам, батарей и т.п.) с территории земельного участка, на котором расположен МКД, в случае проведения индивидуального ремонта в квартире.

4.1.21. Обеспечивать правильную эксплуатацию и надзор за исправностью технического, противопожарного и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического, электрического и иного оборудования. Заказчик обязан своевременно вызвать слесаря-сантехника, электрика или другого специалиста для проведения ремонтных работ.

4.1.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Правилами.

**4.2. Собственник вправе:**

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.2. Производить финансирование дополнительных работ, улучшающих качественный состав общего имущества, а также участвовать в общих собраниях собственников многоквартирного дома в соответствии с положениями ЖК РФ и в порядке, определяемом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, получать информацию о наличии (отсутствии) задолженности Собственника.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и Правилами.

**4.3. Собственник не вправе:**

4.3.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.3.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной (и) или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении.

4.3.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета.

4.3.4. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.3.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

4.3.6. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.3.7. Производить переустройство, перепланировку и реконструкцию Помещения, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, меж балконного пространства, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего предварительного письменного согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных в установленном порядке проектов.

4.3.8. Устанавливать на фасаде и крыше МКД кондиционеры, спутниковые антенны и другое оборудование без письменного согласования с Управляющей компанией, наличия необходимой проектной и исполнительной документации, согласований.

4.3.9. Допускать повреждения бордюров и газонов на придомовой территории.

**5. Платежи по Договору**

5.1. Собственник обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг на основании выставленных Управляющей Организацией счетов с момента принятия Помещения в доме по передаточному акту или иному документу о передаче, непосредственно с момента такой передачи на основании п. 6 ч.2 ст. 153 ЖК РФ.

5.2. Размер платы по Договору представляет собой:

5.2.1 Размер долевого участия Собственника в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, который определяется с учетом:

- состава общего имущества МКД, указанного в Приложении №1 к Договору;

- доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональна площади Помещения;

- размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (по видам услуг), устанавливается Приложением №2 к Договору, а при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливающего размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, – соответствующим решением.

5.2.2. Размер ежемесячной оплаты за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды) определяется на основании тарифов на коммунальные услуги, утвержденных органами регулирования тарифов, объемов потребленных коммунальных ресурсов, определенных на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Перечень услуг, предоставляемых управляющей организацией, их периодичность и тарифы на оказание этих услуг, указаны в Приложении №2 и Приложении №3 к Договору.

5.2.3. Денежные средства в счет платы по Договору, перечисляются Собственником на расчетный счет Управляющей организации, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.2.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами регулирования тарифов, либо общим собранием собственников многоквартирного дома, автоматически влияет на изменение размера оплаты Собственника по Договору и не влечет необходимости оформлять дополнительное соглашение к настоящему Договору.

5.2.5. При расчетах, стороны руководствуются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», ЖК РФ, ГК РФ.

5.2.6. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.2. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника, или лиц, пользующихся Помещением Собственника, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника, либо Собственник с письменного согласия Управляющей организации за свой счет.

6.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Собственник несет полную материальную ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, которым он предоставил Помещение в пользование.

6.5. При неуплате Собственником в установленные сроки любого вида платежа по настоящему договору, Управляющая организация вправе:

- начислить пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

- ограничить или прекратить предоставление коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Отпуск коммунальных услуг восстанавливается после оплаты Собственником всей задолженности перед Управляющей организацией и дополнительного счета за работы по прекращению (ограничению) отпуска коммунальных услуг и последующему их подключению.

6.6. Неполучение Собственником счета-квитанции на оплату услуг по договору не является основанием для невнесения оплаты по настоящему договору.

**7. Срок действия Договора**

7.1. Настоящий Договор действует с момента его подписания сторонами, а в части обязательств Собственника, указанных в разделе 5 настоящего договора с момента подписания Собственником акта приемки-передачи Помещения. (В соответствии со статьей 153 ЖК РФ пункт 6: обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию **помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.)**

7.2. Настоящий договор заключен сроком на три года.

7.3. Действие настоящего Договора пролонгируется на каждый следующий календарный год, при отсутствии обстоятельств, предусмотренных пунктом 8.4. Договора.

7.4. Настоящий Договор расторгается при переходе права собственности на Помещение к другому лицу.

**8. Изменение и расторжение Договора.**

8.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением случаев, когда Договором или Жилищным кодексом РФ предусмотрен иной порядок изменения условий Договора.

8.2. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке без согласия Собственника расторгнуть настоящий Договор в случае неоднократного нарушения Собственником сроков оплаты услуг (два и более месяца).

8.3. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.4. Настоящий договор подлежит расторжению в случае передачи МКД, в котором расположено данное Помещение, по основаниям и в порядке предусмотренным действующим жилищным законодательством, в управление другому лицу (ТСЖ, иной управляющей организации и т.д.).

8.5. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или частично, предупредив об этом собственников помещений многоквартирного дома за 60 (шестьдесят) календарных дней, если размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельной работы Управляющей организации, и Управляющая организация направляла предложение об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

8.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**9. Прочие условия.**

9.1. Отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищным кодексом РФ, [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").](consultantplus://offline/ref=40E13A50FC00AA1C7C0E3C9DFF737CD20CB560508CA1AC72CED48EF094D69731613C885E303834760CzDM)   
 9.2. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, основания приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг определяются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

9.3. Стороны установили следующий порядок получения Собственником счетов на оплату услуг по настоящему Договору и отчетных документов: счета на оплату услуг и отчетные документы направляются Управляющей организацией Собственнику почтой, либо курьерской доставкой в адрес местонахождения Помещения, без уведомления о вручении.

9.4. В случае наличия заключенного между Собственником Помещения и РСО договора на поставку коммунальных ресурсов, Собственник указанного Помещения обязан предоставить копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей организации.

9.5. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривается в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома.

9.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон.

9.7. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях, существенно влияющих на договор (изменение адреса, банковских реквизитов, смена руководителя и т.д.).

9.8. В случае предоставления Собственником недостоверных сведений о характеристиках занимаемого Помещения, правоустанавливающих документов на Помещение, Управляющая организация вправе произвести перерасчет за весь период действия Договора.

**10. Юридические адреса и реквизиты Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  ООО «УК СтройЛинк-сервис»  Юр. адрес: 191024, г. Санкт-Петербург,  ул. 5-я Советская, д.43, лит. А, пом. 16Н  Фактический(почтовый) адрес: 197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 16, пом. 14Н.  Тел. 8(812) 677-62-56  Р/С 40702810155120000947 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653  ИНН 7842024132 / КПП 784201001  ОГРН 1157847042418  Генеральный директор  ООО «УК СтройЛинк-сервис»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Тян | **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №1**

К договору № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

**1. В состав общего имущества МКД входят:**

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. .Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9.Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. .Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

**2. Границы раздела инженерных сетей:**

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

**Управляющая организация:** **Собственник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Тян \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

к договору № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту**

**общего имущества МКД и коммунальных услуг.**

1. **Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | | **Услуги** | **Стоимость (тариф),**  **руб./1 м2 общей площади**  **помещения** |
| **1.** | | **Административно-управленческие расходы**  **-** услуги управляющего домом;  - бухгалтерские услуги (расчет стоимости услуг, оформление квитанций для оплаты и др.) | **1,99** |
| **2.** | | **Содержание общего имущества, в т.ч.:** | **13,45** |
| 2.1. | | Уборка лестничных клеток | 1,80 |
| 2.2. | | Очистка мусороприемных камер и контейнерной площадки | 1,17 |
| 2.3. | | Содержанием АИТП | 1,27 |
| 2.4. | | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) населения | 2,77 |
| 2.5 | | Иные работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, конструктивных элементов и систем, не указанные в п. 2.1 – 2.8. | 6,44 |
| **3.** | | **Содержание придомовой территории** | **3,14** |
| **4.** | | **Техническое обслуживание лифтов** | **3,43** |
| **5.** | | **Содержание АППЗ** | **1,21** |
| **6** | | **Содержание и ремонт ПЗУ** | **0,97** |
| **7.** | | **Эксплуатация общедомовых приборов учёта, в т.ч.:** |  |
| 7.1. | | Холодная вода (за 1 прибор учета) | **0,10** |
| 7.2. | | Тепловая энергия (за 1 прибор учета) | **0,68** |
| 7.3. | | Электрическая энергия (за 1 прибор учета) | **0,12** |
| **8** | | **Текущий ремонт общего имущества** | **3,41** |
| **9** | | **Диспетчеризация** | **3,57** |
|  | **Итого:** | | **32,07** |
| **10** | **Телетрансляция и обслуживание общедомовых сетей** | | **150 руб.**  (за один абонентский отвод) |

1. **Размер платы за коммунальные услуги.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИД УСЛУГИ** | **Тариф** |
| **Холодное водоснабжение** | *по тарифам ресурсоснабжающих*  *организаций* |
| **Водоотведение** | *по тарифам ресурсоснабжающих*  *организаций* |
| **Холодное водоснабжение на общедомовые нужды** | *по тарифам ресурсоснабжающих*  *организаций* |
| **Водоотведение на общедомовые нужды** | *по тарифам ресурсоснабжающих*  *организаций* |
| **Электрическая энергия** | *по тарифам ресурсоснабжающих*  *организаций* |
| **Горячее водоснабжение** | *по тарифам ресурсоснабжающих*  *организаций (расчетным методом)* |
| **Горячее водоснабжение на общедомовые нужды** |
| **Отопление (в том числе на общедомовые нужды)** |

**Управляющая организация: Собственник:**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А. В. Тян \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 3**

к договору № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень услуг и работ по содержанию Общего имущества МКД**

**(Состав и периодичность выполнения работ по содержанию многоквартирного дома.)**

Комплекс работ по содержанию жилья выполняется с целью недопущения аварийных ситуаций и обеспечения надлежащих условий проживания. В зависимости от технических особенностей, состояния жилого дома для обеспечения надлежащих условий проживания

Цель осмотров и обходов – выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения ,а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонт.

Плановые осмотры жилья зданий проводятся:

-общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

-частичные осмотры предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Частичные осмотры элементов и помещений зданий проводятся согласно утвержденным графикам.

**А.Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:**

1.Устранение незначительных неисправностей и протечек в системах водопровода холодной, горячей воды и системы канализации, относящихся к общему имуществу, включая вентиль от стояка на внутриквартирную разводку трубопроводов.

2.Устранение незначительных неисправностей электропроводки и электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу, обжатие клемных соединений, устранение пыли и загрязнений в электроарматуре, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, подвалах и чердаках.

3.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции.

4.Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

**Б.Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

1.Прверка крепления, покраска, мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.Ремонт просевших отмосток.

3.Ремонт ограждений зеленой зоны.

**В.Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее-зимний период**

1.Замена разбитых стекол в окнах помещений относящихся к общему имуществу.

2.Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.

4.Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

5.Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостков на чердаках.

6.Ремонт и прочистка вентиляционных каналов.

7.Мелкий ремонт и укрепление входных дверей и дверей помещений, относящихся к общему имуществу.

8.Проверка (закрытие) состояния продухов в цоколях зданий.

**Г.Прочие работы.**

1.Ремонт наружного дворового освещения.

2.Покраска и мелкий ремонт скамеек.

3.Восстановление закрытий подвальных и чердачных помещений.

4.Очистка, при необходимости, с крыш снега и наледей.

5.Очистка крыш, ливнестоков от мусора, грязи , листьев .

6.Уборка и очистка придомовой территории , детских и спортивных площадок.

7.Уборка подсобных и вспомогательных помещений, в том числе чердаков, подвалов, технических

помещений.

8.Мытье окон, полов, лестничных маршей , площадок, стен, удаление пыли и т. д. в лестничных клетках.

9.Удаление мусора из здания и его вывоз.

10.Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов (если иное не предусмотрено решением общего собрания многоквартирного дома).

11.Устранение аварий в жилых зданиях и эл. сетях придомового (дворового) освещения.

12.Установка необходимых ограждений.

13.Иные работы.

В жилых и подсобных, нежилых помещениях, работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками таких помещений.

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ОСМОТРОВ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Элементы и Помещения здания | Периодичность осмотров в течение  года | | Примечание |
| Общий | Частичный |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Крыши | 2 | - | При проведении  общих осмотров |
| 2 | Конструкции воздуховодов | 2 | - |
| 3 | Каменные конструкции,  В т.ч.железобетонные | 2 | - |
| 4 | Металлические конструкции | 2 | - |
| 5 | Наружная и внутренняя отделка  ограждения | 2 | - |
| 6 | Сети наружного  освещения | 1 |  | 2 раза в год |
| 7 | Внутридомовые сети и этажные  электрощитки | 1 |  | Электрощитки на квартиры |
| 8 | Электросети в подвалах, подпольях  и на чердаках | 1 |  | По графику |
| 9 | Дворовое освещение | По мере необходимости | По мере необходимости |  |
| 10 | Вводные распределительные устройства  (ВРУ) | 1 |  | По графику управляющей  организации |
| 11 | Электрические светильники с заменой перегоревших ламп | - | - | По мере необходимости |
| 12 | Электродвигатели, электрические узлы учета | 1 | - | По графику управляющей  организации |
| 13 | Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках | 1 раз в 2 месяца | По мере необходимости | В соответствии с планом-графиком |
| 14 | Осмотр водомерных узлов |
| 15 | Осмотр систем водоотведения в техническом этаже, паркинге |
| 16 | Осмотр канализационных выпусков в канализационные  колодцы |

**Управляющая организация:** **Собственник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В.Тян \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_