

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Поморина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ правообладатель _____ помещения № _____, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Даниила Хармса, д. 3, корпус 1, литера А общей площадью _____ (_____ кв.м. _____ (далее-Помещение), _____ на _____ основании _____, именуемый 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: **г. Санкт-Петербург, улица Даниила Хармса, д. 3, корпус 1, литера А** (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.

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

1.3. Заказчик обязуется вносить плату за предоставленные Управляющей организацией коммунальные и иные услуги. Под «коммунальными услугами» понимаются услуги, указанные в п.1.3.1 Договора. Под «иными услугами» понимаются услуги, указанные в п. 1.3.2. Договора.

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

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

1.3.1. Коммунальные услуги:

- Холодное и горячее водоснабжение и водоотведение;
- Отопление;
- Циркуляция ГВС (в межотопительный период);
- Электроснабжение.

1.3.2. Иные услуги:

- Техническое обслуживание
- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
- Содержание придомовой территории
- Уборка лестничных клеток
- ТО слаботочных систем
- Обслуживание узлов учета тепловой энергии и погодозависимой автоматики (УУТЭ и ПЗА)
- Обслуживание коллективных приборов учета ХВС и эл.эн.
- ТО лифтов
- Вывоз твердых бытовых отходов
- ТО автоматической противопожарной защиты (АППЗ)
- Диспетчеризация
- Управление МКД (АУР)
- Содержание домохозяйства

- Общедомовые расходы

1.4. «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.

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 иного общедомового оборудования в сроки, установленные законодательством, с момента обращения Заказчика, а в случае возникновения аварийной ситуации в установленные законодательством сроки.

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 - с момента получения уведомления (телефонограммы) от ресурсоснабжающей организации.

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 за потреблением энергетических и иных ресурсов, а также коммунальных и иных услуг.

2.2.2. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

2.2.3. 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 период: 1 (один) месяц, в счет будущих платежей, после заключения данного договора с Управляющей организацией на предоставление коммунальных и иных услуг, выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, поскольку, Заказчик получает Помещение 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 санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать сохранность общего имущества, многоквартирного дома, 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;
- 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 (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора, включая поставщиков услуг, для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета, находящихся в нем в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям и общего имущества многоквартирного дома с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема - в любое время.

3.1.5. Допускать представителей Управляющей организации в Помещение для проверки состояния приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Заказчиком сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

3.1.6. 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.

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

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

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

3.1.10. Информировать Управляющую организацию о количестве, а также об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в Помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.1.11. Предоставить копию свидетельства о праве собственности на Помещение.

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 Санкт-Петербурга, 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, указан в Приложении № 1.

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

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

4.3. При предоставлении в расчетном периоде Заказчику коммунальной услуги ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, для проведения ремонтных и профилактических работ, в пределах установленной продолжительности перерывов, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги. Основанием для такого перерасчета является акт.

4.4. Размеры платы, определенной в соответствии с Договором и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счет-квитанции, предъявляемой 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.

5.4. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п. 4.1. Договора, Заказчик уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы в контексте настоящего договора относятся: наводнение, землетрясение, шторм, и иные последствия сил природы, а также взрыв, эпидемии, война или военные действия и другие подобные явления.

6.3. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 6.2. настоящего договора, сторона, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств, должна в кратчайшие сроки известить об этом другую сторону.

6.4. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 6.2. продолжается более 3 (трех) месяцев подряд, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий договор действует в течение 1 года, при условии полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору. Договор считается пролонгированным по умолчанию на этот же срок и на этих же условиях, если ни одна из Сторон не заявит о прекращении в течение одного месяца до конца срока его действия.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно только по взаимному соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон в случае существенного нарушения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. Взаимоотношения Сторон, в части не предусмотренной настоящим договором, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. В случае изменения у какой-либо из Сторон местонахождения, названия, банковских реквизитов она обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно известить об этом другую Сторону.

7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.7. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть. К настоящему договору прилагается:

- Приложение № 1 - Размер платежей.
- Приложение № 2 – Состав общего имущества.

7.8. Официальный сайт Управляющей организации: <http://сквспб.рф/>.

8. Реквизиты сторон

Заказчик:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»

(ООО «СКВ СПб»)

Юридический адрес: 195299, г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, д.74, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, комната 6.

Почтовый адрес: 195299, г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, д.74, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, комната 6

ИНН 7816085851 КПП 780601001

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Санкт-Петербург

р/с 40702810255090125674 к/с 30101810500000000653

БИК 044030653 ОКПО 39441393 ОКАТО 40276565000 ОКФС 16 ОКОПФ 65

Генеральный директор

А.В. Поморин / _____ /

Размер платы за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги многоквартирного дома по адресу: ул. Данила Хармса, д.3, корп.1

№ п/п	Вид платежа	Размер платы		Ед.измерения
		жилой фонд	нежилой фонд	
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ				
1	Техническое обслуживание	3,87	3,87	руб./м ² в месяц
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома*	5,08	5,08	руб./м ² в месяц
3	Содержание придомовой территории	1,78	1,78	руб./м ² в месяц
4	Уборка лестничных клеток	2,91	0,00	руб./м ² в месяц
5	Тех.обслуживание слаботочных систем	1,54	1,54	руб./м ² в месяц
6	Обслуживание узлов учета тепловой энергии и погодозависимой автоматики (УУТЭ и ПЗА)	0,91	3,77	руб./м ² в месяц
7	Обслуживание коллективных приборов учета ХВС и э.эн.	0,20	0,20	руб./м ² в месяц
8	Тех.обслуживание лифтов	2,37	0,00	руб./м ² в месяц
9	Вывоз твердых бытовых отходов*	3,56	3,56	руб./м ² в месяц
10	Тех.обсл. автоматической противопожарной защиты (ТО АППЗ)*	0,41	0,41	руб./м ² в месяц
11	Диспетчеризация	3,05	3,05	руб./м ² в месяц
12	Административно-управленческие расходы (АУР)	2,38	2,38	руб./м ² в месяц
13	Содержание домохозяйства	3,25	3,25	руб./м ² в месяц
14	Общедомовые расходы	1,60	1,60	руб./м ² в месяц
	Итого по жил.услугам:	32,91	30,49	руб./м² в месяц
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ				
15	Холодное водоснабжение (ХВС)** на инд. и ОДН	по факту	по факту	руб. за м ³
16	Водоотведение ХВС**	по факту	по факту	руб. за м ³
17	ХВС на горячее водоснабжение (ХВС на ГВС)** на инд. и ОДН	по факту	по факту	руб. за м ³
18	Т/энергия на приготовление ГВС (Т/э на ГВС)** на инд. и ОДН	по факту	по факту	руб./Гкал
19	Водоотведение ГВС**	по факту	по факту	руб. за м ³
20	Отопление**	по факту	по факту	руб./Гкал
21	Циркуляция ГВС** (в межотопительный период)	по факту	по факту	руб./Гкал
22	Электроснабжение** на инд. и ОДН	по факту	по факту	руб./кВт·ч
(*) Размер платы по указанным статьям установлены в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.2015 №27-р и могут быть изменены с принятием новых нормативных актов.				
(**) Тарифы на коммунальные услуги (ХВС, водоотведение ХВС, ГВС, водоотведение ГВС, отопление, циркуляция ГВС, электроэнергия) устанавливаются в соответствии с Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга (могут быть изменены с принятием новых нормативных актов)				

Заказчик:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

_____ /А.В. Поморин/

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома:

г. Санкт-Петербург, улица Даниила Хармса, д. 3, корпус 1

1. Кадастровый номер многоквартирного дома - -----;
2. Год постройки - 2014;
3. Число этажей - 19 (надземных 18);
4. Наличие подвала – подвал (подземный этаж);
5. Наличие технического этажа – технический чердак;
6. Наличие мезонина - мезонин-надстройка;
7. Количество квартир- 238;
8. Строительный объем – 62 203 куб.м;
9. Площадь:
 - а) многоквартирного дома - 13 317,9 кв.м;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 12 379,0 кв.м;
 - в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 275,0 кв.м;
 - г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 663,9 кв.м;
 - д) необорудованная площадь (подвал, технический чердак) – 1 523,3 кв.м;
 - е) балконов, лоджий с учетом коэффициентов – 167,4 кв.м;
10. Количество лестниц - 3 шт.;
11. Уборочная площадь лестниц - 3 041,2 кв.м;

«Управляющая организация»:

ООО «Строительная корпорация
«Возрождение Санкт-Петербурга»

«Заказчик»:

_____ А.В. Поморин
