

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным жилым домом

г. Гатчина

«01» сентября 2015 года

_____, именуемый (-ая; ые) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НWB-строй», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Директора Куняшева Евгения Яковлевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор возмездного оказания услуг по управлению многоквартирным жилым домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. **Управляющий** обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, находящемся по адресу: **Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское сельское поселение, д. Малые Колпаны, микрорайон «Речной», дом 4**, далее – Жилой дом, осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации Жилого дома деятельность. По поручению Заказчика организовать предоставление коммунальных услуг, действуя от своего имени, но за счет Заказчика (п. 1 ст. 1005 ГК РФ), для чего обязуется заключить договоры с энергоснабжающими организациями, а Заказчик обязуется возмещать расходы Управляющего, понесенные по договорам с энергоснабжающими организациями в интересах Заказчика (ст. 1001 ГК РФ), вознаграждение Управляющего за организацию предоставления коммунальных услуг учтено в составе вознаграждения за оказание услуг по управлению (ст. 1006 ГК РФ).

1.2. Заказчик владеет (пользуется) следующим помещением: **квартира № _____**, что подтверждается: свидетельством о государственной регистрации права собственности, договором к-п квартиры, передаточным актом (нужное подчеркнуть) от «__» _____ 201__ г.

2. Состав общего имущества Жилого дома

2.1. В состав общего имущества Жилого дома входят:

2.1.1. помещения в Жилом доме, 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);

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

2.1.3. крыши;

2.1.4. ограждающие несущие конструкции Жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.1.5. ограждающие ненесущие конструкции Жилого дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.1.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.1.7. земельный участок, на котором расположен Жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.1.8. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Жилой дом;

2.1.9. внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.10. 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;

2.1.11. 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 Жилого дома, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.12. иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Жилого дома.

2.2. 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 Жилого дома, 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 Жилой дом. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

2.3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям энергоснабжения или газоснабжения.

2.4. В случае если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество имеются сведения о праве частной или долевой собственности на помещение в Жилом доме, таковое не может быть признано общим имуществом Жилого дома.

2.5. Точки разграничения эксплуатационной ответственности **Управляющего** и **Заказчика** по обслуживанию инженерных сетей Жилого дома устанавливаются следующие:

2.5.1. по системе электроснабжения: точки крепления отходящих к Помещению **Заказчика** фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает **Управляющий**. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, индивидуальный (квартирный) прибор учета, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Заказчик**;

2.5.2. по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющий**, оставшаяся часть, в том числе внутреннюю разводку, сантехническое оборудование, установленное в помещении, обслуживает **Заказчик**;

2.5.3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющий**, оставшаяся часть, в том числе внутреннюю разводку, сантехническое оборудование, установленное в помещении, и точку присоединения обслуживает **Заказчик**;

2.5.4. по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения Жилого дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Управляющий**, оставшуюся часть, в том числе внутреннюю разводку, радиаторы отопления и иное оборудование, установленное в помещении, обслуживает **Заказчик**;

2.5.5. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по Жилому дому обслуживает **Управляющий**, остальное, в том числе переговорное устройство, установленного в помещении, обслуживает **Заказчик**;

2.5.6. по системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ, установленному в помещении **Заказчика**. Общедомовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает **Управляющий**, остальное, в том числе датчики систем, обслуживает **Заказчик**.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Для выполнения поручения **Заказчика** по управлению Жилым домом **Управляющий** обязуется:

3.1.1. приступить к выполнению Договора не позднее даты его подписания;

3.1.2. осуществлять управление Жилым домом, содержание и ремонт общего имущества;

3.1.3. содержать общее имущество Жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности Жилого дома;

б) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

в) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

г) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Жилом доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными нормативно-правовыми актами;

3.1.4. оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома:

а) производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) осуществлять освещение помещений общего пользования (в том числе, своевременно производить ремонт и замену неисправных сетей, переключателей, ламп);

в) обеспечивать установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в помещениях общего пользования;

г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами Российской Федерации и Ленинградской области, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором;

д) производить сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, не допускать складирования на земельном участке и в помещениях, входящих в состав общего имущества Жилого дома, или местах временного хранения бытовых отходов крупногабаритного и строительного мусора;

е) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) осуществлять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) производить своевременный ремонт и замену дверей и окон, расположенных внутри помещений общего пользования;

к) производить утепление оконных и балконных проемов, замену разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях общего пользования;

3.1.5. производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, немедленно известить **Заказчика** и иных собственников помещений в Жилом доме;

3.1.6. оформлять (вести) техническую документацию на Жилой дом, включая:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Жилом доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

3.1.7. соблюдать правила, предусмотренные в инструкции по эксплуатации Жилого дома;

3.1.8. до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, выставлять **Заказчику** квитанции (счета) на оплату коммунальных ресурсов и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, с расшифровкой по всем видам оказанных услуг.

3.1.9. обеспечить надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы, принимающей сообщения об авариях сетей в Жилом доме, жалобы и предложения в отношении качества и содержания общего имущества Жилого дома и другие обращения, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу Жилого дома и третьих лиц;

3.1.10. обеспечить энергоснабжение Жилого дома горячей и холодной водой, газом, водоотведением, электрической и тепловой энергией, телефонной связью, радиовещанием, интернет-связью путем заключения соответствующих договоров на поставку коммунальных ресурсов с энергосбытовыми и иными компаниями, контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов и услуг по содержанию сетей и энергоустановок, производить своевременную оплату коммунальных ресурсов и оказанных услуг надлежащего качества;

3.1.11. осуществлять раскрытие информации о своей хозяйственной и финансовой деятельности в порядке, предусмотренном действующими нормативно-правовыми актами, на интернет-сайте;

3.1.12. информировать **Заказчика** об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях - поставщиках коммунальных услуг путем размещения данных сведений на информационных стендах;

3.1.13. не позднее, чем за сутки уведомить **Заказчика** путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах о плановом ремонте мест общего пользования, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Жилого дома;

3.1.14. информировать **Заказчика** и других собственников помещений в Жилой доме о правилах содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах, о правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, о тарифах, устанавливаемых уполномоченным органом исполнительной власти в данной области, и предоставлять другую информацию, относящуюся к деятельности **Управляющего**, путем размещения на указанном в п. 3.1.11 интернет-сайте;

3.1.15. соблюдать требования жилищного законодательства, нормативно-правовых актов в области содержания общего имущества Жилого дома, предоставления коммунальных услуг и других;

3.1.16. в срок до 30 июня каждого года предоставлять **Заказчику** и иным собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год;

3.1.17. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, для целей управления и эксплуатации Жилого дома.

3.2. Для исполнения поручения **Заказчика** по управлению Жилым домом **Управляющий** имеет право:

3.2.1. взимать с **Заказчика** плату за коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, в том числе в судебном порядке;

3.2.2. производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях **Заказчика**, с его согласия, а в аварийных ситуациях – без такового;

3.2.3. производить определение размера платы за поставленные **Заказчику** коммунальные услуги расчетным путем в случае непредставления (несвоевременного предоставления) последним данных о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета в помещениях **Заказчика**.

3.2.4. проводить проверку показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в помещениях **Заказчика**. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных **Заказчиком**, **Управляющий** вправе произвести перерасчет размера платы за предоставленные услуги на основании фактических показаний указанных приборов учета;

3.2.5. проводить проверку сроков годности или сроков службы индивидуальных (квартирных) приборов учета (сроков поверки), а также сохранности пломб;

3.2.6. в случае обнаружения несанкционированного подключения **Заказчика** к инженерным сетям Жилого дома **Управляющий** вправе произвести перерасчет платы за соответствующую коммунальную услугу за последние шесть месяцев по правилам, применяемым для помещений, не оборудованных приборами учета, а также потребовать от лица, осуществившего самовольное подключение, возмещения причиненных убытков, в том числе оплаты штрафов, наложенных энергосбытовыми компаниями;

3.2.7. производить ограничение и (или) приостановление предоставления **Заказчику** коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством;

3.2.8. рекомендовать созыв общего собрания собственников помещений Жилого дома для решения вопросов, отнесенных к его исключительной компетенции, в том числе по распоряжению общим имуществом, о капитальном ремонте общего имущества, вносить вопросы в повестку дня общего собрания собственников помещения, рекомендовать варианты решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в Жилом доме;

3.2.9. заключать договоры со специализированными организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, поставке коммунальных ресурсов, при этом **Управляющий** обязан контролировать качество оказываемых такими организациями услуг и поставляемых ресурсов, производить своевременную оплату надлежащим образом оказанных услуг и поставленных ресурсов;

3.2.10. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Для выполнения условий настоящего Договора **Заказчик** обязуется:

3.3.1. нести расходы на содержание общего имущества Жилого дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

3.3.2. оплачивать коммунальные услуги, поставленные в помещения **Заказчика**, в объеме показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных нормативов и (или) определяемом расчетным путем в установленных законодательством и настоящим Договором случаях;

3.3.3. обеспечивать работникам **Управляющего** и должностным лицам контролирующим организаций доступ в помещения **Заказчика** для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем, инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий в заранее согласованные с **Заказчиком** дату и время, а в аварийной ситуации – немедленно по первому требованию;

3.3.4. обеспечивать работникам **Управляющего** доступ в заранее согласованные с **Заказчиком** дату и время в помещения **Заказчика** для снятия контрольных показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета с целью проверки достоверности предоставленных **Заказчиком** данных;

3.3.5. незамедлительно сообщать **Управляющему** об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью или безопасности граждан;

3.3.6. предоставлять **Управляющему** не позднее 30-го числа отчетного месяца данные о показаниях квартирных (индивидуальных) приборов учета, установленных в помещениях **Заказчика**;

3.3.7. не осуществлять переустройство помещений, переоборудование внутренних инженерных сетей, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности пломб приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей или демонтажом, без согласования с **Управляющим**;

3.3.8. не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающей технические возможности инженерных сетей помещения **Заказчика**, в том числе дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бойлеры, водогрей, теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, без согласования с **Управляющим**;

3.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при эксплуатации (проживании) в помещениях Жилого дома, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.3.10. осуществлять своевременную поверку, калибровку, замену индивидуальных (квартирных) приборов учета. При несоблюдении **Заказчиком** данной обязанности **Управляющий** вправе произвести расчет поставленных в помещения **Заказчика** коммунальных услуг расчетным путем;

3.3.11. до начала производства работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений **Заказчика** предоставить **Управляющему** копию проекта, разработанного и утвержденного специализированными организациями и Межведомственной комиссией Администрации соответствующего муниципального совета, а также все необходимые на такие виды работ разрешения. Данные работы **Заказчик** вправе осуществлять в рабочие дни с 9.00 до 19.00, при этом, работы связанные с повышенным шумом - с 10.00 до 18.00 с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00. В субботние, воскресные и праздничные дни производство шумовых работ не допускается. **Заказчик** обязуется обеспечить соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности при производстве работ;

3.3.12. не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество Жилого дома без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и согласования с **Управляющим**, в случае нарушения условий настоящего пункта Договора негативные последствия относятся на **Заказчика**, в том числе обязанность по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещения убытков и другие;

3.3.13. соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в жилых помещениях дома в ночное время с 23.00 до 7.00;

3.3.14. обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всех лиц, проживающих в жилых помещениях либо пользующихся нежилыми помещениями, принадлежащими **Заказчику**. **Заказчик** отвечает перед **Управляющим** за действия указанных лиц как за свои собственные;

3.3.15. соблюдать правила пользования земельным участком, входящим в состав общего имущества Жилого дома, не парковать автотранспортные средства в непредназначенных для этого местах, на газонах, детской площадке, на проездах и перед парадными входами Жилого дома;

3.3.16. не устанавливать на фасаде и крыше Жилого дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема строительных материалов, уборки мусора или в иных целях;

3.3.17. не складировать бытовой и строительный мусор в непредназначенных для этого местах, в том числе на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на земельном участке, входящем в состав общего имущества Жилого дома;

3.3.18. производить установку на фасаде и крыше Жилого дома систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи, рекламных конструкций и других систем и приспособлений, только при соблюдении правил и норм действующего законодательства при условии обязательного письменного согласования с **Управляющим** и Комитетом по градостроительству и архитектуре. При несоблюдении условий настоящего пункта возможные негативные последствия относятся

на **Заказчика**, в том числе по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

3.3.19. не курить и не употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества на лестничных площадках Жилого дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Жилого дома, либо помещениях, являющихся общим имуществом Жилого дома;

3.3.20. не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты, что может привести к срабатыванию системы пожаротушения;

3.3.21. не допускать сбрасывание в системы водоотведения Жилого дома твердых бытовых отходов, химически активных веществ, а также не сливать жидкие пищевые отходы, сбрасывать крупногабаритные, бьющиеся или тяжелые предметы в мусоропровод;

3.3.22. соблюдать и обеспечивать соблюдение иными лицами, пользующимися или проживающими в помещениях **Заказчика**, порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного имущества Жилого дома и обеспечения безопасности граждан;

3.3.23. обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 лет с момента их совершения;

3.3.24. не выгуливать домашних животных в непредназначенных для этого местах, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, детской площадке. Выводить (проводить) собак от дверей помещений **Заказчика** и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников;

3.3.25. при передаче права собственности на принадлежащие **Заказчику** помещения уведомить нового собственника об обязанностях по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно предупредить **Управляющего** о смене собственника помещений и произвести расчет за оказанные **Управляющим** услуги по настоящему Договору;

3.3.26. нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок расчетов по Договору

4.1. Заказчик вносит на расчетный счет **Управляющего** плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 30-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных **Управляющим** не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2. Оплата услуг **Управляющего** по содержанию общего имущества в Жилом доме и предоставленных коммунальных услуг производится по ценам (тарифам), указанным в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

4.3. Работы (услуги) по проведению ремонта в помещениях Заказчика, а также иные услуги **Управляющего**, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей помещений Заказчика (не являющихся общим имуществом Жилого дома), не являются предметом настоящего Договора и оплачиваются в соответствии с заключенными сторонами договорами.

4.4. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены услуг **Управляющего** согласно квитанции (счета) **Управляющий** вправе начислить Заказчику штрафную неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа. **Управляющий** вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящим пунктом. Уплата штрафных санкций не освобождает Заказчика от исполнения обязанности по оплате оказанных по настоящему договору услуг.

4.5. Расчет стоимости работ (услуг) за месяц – **Приложение № 1** подлежит изменению в случае:

4.5.1. Изменения нормативно-правовых актов утверждаемых органом государственной власти Ленинградской области, регулирующих размер платы за содержание общего имущества в многоквартирных домах и поставщиками коммунальных услуг

4.5.2. Принятия решения на общем собрании собственников жилых помещений;

Об изменении расчета стоимости работ (услуг) Заказчику направляется уведомление.

4.6. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги (работы), предоставляемые Управляющим.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Ленинградской области, поставщиками коммунальных услуг.

4.8. В случае складирования строительного, крупногабаритного и иного бытового мусора в местах общего пользования, в том числе в местах придомовой территории, вынос, погрузка, вывоз мусора и уборка мест общего пользования, производится за дополнительную плату, в зависимости от расходов понесенных Управляющим.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением, Управляющим своих обязательств

5.1. Контроль за выполнением, Управляющим условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом и Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществляет председатель совета Жилого дома, избранный на общем собрании собственников помещений Жилого дома, на основании доверенности, выданной Заказчиком.

5.2. В случае предоставления Управляющим услуг ненадлежащего качества (в том числе коммунальных) председатель совета Жилого дома вправе направить Управляющему письменное сообщение с указанием наименования услуги, даты ее предоставления, организации-исполнителя и претензий к ее качеству с приложением подтверждающих документов.

5.3. Управляющий незамедлительно устраняет указанные в претензии обстоятельства, послужившие причиной обращения, и производит перерасчет платы за данные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае, если претензия председателя совета Жилого дома не обоснована, Управляющий обязан вручить ему письменный мотивированный ответ в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения сообщения.

5.4. В случае виновного (необоснованного) уклонения Управляющего от устранения претензий к оказанным Управляющим услугам, председатель совета Жилого дома вправе на основании судебного акта, установившего данные обстоятельства и вступившего в законную силу, требовать созыва общего собрания собственников помещений по вопросу об отказе от настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Управляющим своих обязанностей по Договору.

5.5. В целях контроля за исполнением Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, последний ежегодно предоставляет отчет в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

6. Срок действия настоящего Договора

6.1. Договор заключен на срок 3 (три) года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявлением стороны о прекращении Договора в настоящем случае признается решение общего собрания собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления.

7. Изменение или расторжение настоящего Договора

7.1. Настоящий договор подлежит прекращению или изменению в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления Жилым домом, отказа от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий, утверждения иных условий договора управления Жилым домом. При этом Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющий в течение 30 дней с даты принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления или об отказе от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий обязан передать техническую документацию на Жилой дом и иные связанные с управлением таким домом документы, а также сам дом (включая инженерные сети) по Акту приема-передачи здания (сооружения) указанной в решении организации (управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу), либо выбранному общим собранием собственнику. При этом Управляющий продолжает выполнение своих обязательств по настоящему Договору (в том числе взимание платежей за оказанные услуги) до момента передачи Жилого дома указанному в настоящем пункте лицу.

7.3. **Управляющий** обязан произвести полный взаиморасчет с **Заказчиком** и поставщиками коммунальных ресурсов и услуг за период управления Жилым домом в течение 60 банковских дней с момента прекращения (расторжения) настоящего Договора.

8. Заключительные и переходные положения

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение срока, указанного в разделе 6 настоящего Договора, а в отношении обязательств, возникших до его прекращения (расторжения), в том числе по взаиморасчетам, – до полного исполнения этих обязательств.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.4. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, подлежат разрешению в претензионном порядке в тридцатидневный срок с момента получения претензии. В случае невозможности разрешения спора в претензионном порядке, таковой передается на рассмотрение в суд.

8.5. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, действует законодательство Российской Федерации.

8.6. Приложением № 1 к настоящему Договору являются цены на услуги Управляющего по содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальные услуги.

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

ЗАКАЗЧИК:

ФИО: _____

Паспорт: _____

Адрес (прописки): _____

Тел.: _____

Эл. почта: _____

подпись

М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«NWB-строй»**

Юридический адрес: 199106, г. Санкт-Петербург,

ул. Гаванская, дом 17, литер А, пом. 2Н

ИНН: 7801457930 КПП: 780101001

ОГРН: 1089847001133

р/сч 40702810255070001239

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк

г. Санкт-Петербург

к/с № 30101810500000000653

БИК 044030653

Тел./факс: (812)401-49-29

Директор



Е.Я.Кунышев

**Размер платежей для жилых помещений
в многоквартирном доме по адресу:**

**Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское сельское поселение,
д. Малые Колпаны, микрорайон «Речной», дом 3**

Перечень выполняемых работ:	Стоимость обслуживания, руб./месяц с 1 кв.м.	
Техническое обслуживание по конструктивным элементам в месяц с 1 м ² общей площади жилого помещения:	2.81	
Техническое обслуживание по инженерным сетям в месяц с 1 м ² общей площади жилого помещения:	3.80	
Аварийное обслуживание	1.27	
Тех. обслуживание по особым видам обслуживания (внутридомовых газовых сетей, АППЗ) в месяц с 1 м ² общей площади жилого помещения:	1.66	
Санитарное содержание придомовой территории в месяц с 1 м ² общей площади жилого помещения:	0.97	
Уборка лестничных клеток в месяц с 1 м ² общей площади жилого помещения:	0.60	
Управление многоквартирным домом:	2.33	
Вывоз ТБО (<i>Мусоропровод</i>)	2.47	
ТО лифты (1-2 эт лифты не начисл.)	5,32	
Содержание и ремонт ПЗУ и наружного видеонаблюдения	0,60	
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 м² общей площади жилого помещения (для 3-го этажа и выше):	21,83	
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 м² общей площади жилого помещения (для 1-го и 2-го этажей):	16,51	
Коммунальные услуги:		
Наименование услуги:	Расчет	Тариф
Холодное водоснабжение	По показаниям приборов учета	Согласно тарифам, утвержденным ресурсоснабжающими организациями (поставщиками)
Горячее водоснабжение		
Отопление		
Холодное водоснабжение на ОДН (общедомовые нужды)		
Горячее водоснабжение (общедомовые нужды)		
Электроснабжение, в том числе МОП (мест общего пользования) День/ночь		

Размер платежей указан на момент полного ввода всех систем дома в эксплуатацию, начисления будут производиться ежемесячно по факту оказанных услуг.

<*> тариф по указанным статьям устанавливается согласно действующему Законодательству на момент заключения Договора и может быть изменен при принятии новых нормативных документов

<***> тариф индексируется при изменении цен на энергоресурсы (устанавливаются Правительством Ленинградской области) стоимости услуг монополистов и специализированных организаций.

Стоимость обслуживания лифтов не начисляется собственникам квартир расположенных на 1-ом, 2-ом этажах многоквартирных домов.

Расчет коммунальных услуг осуществляется на основании показаний индивидуальных и общедомовых узлов учета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

Распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

ЗАКАЗЧИК:

_____/_____
подпись

М.П.

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

Директор



Е.Я.Куняшев

Уважаемые жильцы!

Ваш дом обслуживает Управляющая Компания «NWB-строй»

Центральный офис: г. Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабировская, дом 3

Время работы офиса: ПН - ПТ с **9.00** до **18.00**

e-mail: 4014929@mail.ru;

Бухгалтерия: (812) 401-49-29;

Обращаем Ваше ВНИМАНИЕ!

В соответствии с Постановлением Правительства №354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 06.05.11г., до момента приема на коммерческий учет узлов учета электроэнергии, холодной и горячей воды, ежемесячно расчет потребления коммунальных услуг будет производиться согласно утвержденных нормативов.

Заявку можно подать в Диспетчерскую службу тел. 8-981-736-49-99

С момента постановки счетчиков на коммерческий учет, ежемесячно по 25 число текущего месяца необходимо подавать показания узлов учета ХВС, ГВС и электроэнергии.

Способы подачи:

1. По интернету: 4014929@mail.ru – с обязательным указанием адреса (№ дома, корпуса, квартиры); текущие показания счетчиков (по электроэнергии в разбивке День, Ночь);
2. По телефону : 8-981-736-49-99, 8-812- 401-49-29;

Периодичность показаний – не реже одного раза за расчетный период. Порядок начислений за коммунальные услуги при отсутствии показаний приборов учета определен Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г.

Фактическое начисление квартплаты будет производиться с момента подписания актов приема-передачи квартиры. Расчет за коммунальные услуги осуществляется на основании показаний приборов учета, подаваемых жильцами.