

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № ____

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА» (ИНН 7802538251, КПП 780201002, ОГРН 115784729704, место нахождения: 194044, Санкт-Петербург, ул. Выборгская, д.5, лит. А, пом.25-Н), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Жукова Вадима Николаевича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №78-000367, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 25.11.2015 г., с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», являющийся собственником жилого (нежилого) помещения № _____, площадью _____ (далее по тексту - Помещение) заключили настоящий Договор управления (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению Многоквартирным жилым домом с подземной автостоянкой, расположенным по адресу: индекс 194214, г. Санкт-Петербург, **ул. Киевская, д. 5, корпус 7, строение 1** (далее по тексту – Дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в нем, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором.

1.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме.

1.3. Общие сведения о Доме, состав и сведения о состоянии общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, установлены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме установлен Приложением № 3 к Договору. Указанный перечень может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, а также в случае изменения состава общего имущества Дома, изменения действующего законодательства, наступления обстоятельств стихийно-аварийного характера.

1.5. Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности в Помещении Заказчика устанавливаются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Капитальный ремонт Дома производится за счет целевых взносов собственников помещений, расположенных в Доме, уплачиваемых в размере, порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

2. Права и обязанности Сторон:

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать управление Домом, в том числе: вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полнотой и своевременностью исполнения Заказчиком обязанности по внесению платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором; при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовывать и содержать за счет средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, аварийно-диспетчерскую службу, осуществлять контроль состояния общего имущества Дома, при необходимости вести претензионно-исковую работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по

вопросам обслуживания и управления Домом с государственными органами и учреждениями в соответствии с действующим законодательством.

2.1.2. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством содержание общего имущества в Доме (в том числе предоставление услуг по круглосуточному функционированию аварийно-диспетчерской службы, по санитарному содержанию придомовой территории, вывозу бытовых отходов и мусора, санитарной уборке мест общего пользования, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем, систем инженерно-технического обеспечения), а также проведение текущего ремонта общего имущества в Доме, кроме того выполнение сопутствующих работ и услуг (в том числе организация системы контроля доступа в подъезд (домофон), переговорных и замочных устройств, видеонаблюдения, обеспечение точек подключения к сети «Интернет», обслуживание систем телевизионного вещания, автоматизированной противопожарной защиты, а также иных видов работ и услуг, определенно не упомянутых в настоящем Договоре, но необходимых для надлежащего обслуживания и управления Домом.

2.1.3. Обеспечивать посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление в занимаемое Заказчиком Помещение следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергия..

2.1.4. Обеспечить заключение иных договоров (в том числе по содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, кабельного телевидения и т.п.), направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в нем.

2.1.5. Оказывать содействие Заказчику при возникновении гарантийных случаев на Помещение и оборудование, являющееся общим имуществом, а именно: производить осмотр Помещения в случае возникновения аварийных ситуаций, по результатам которого составляется акт, направление указанного акта застройщику, в случае, если одной из вероятных причин аварийной ситуации является, по мнению Управляющей организации, строительный дефект.

2.1.6. Организовать, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома.

2.1.7. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.8. Информировать Заказчика о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования, и (или) предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, с заблаговременным уведомлением о сроках начала плановых работ. В случае выполнения работ аварийного характера указанная информация доводится до сведения Заказчика незамедлительно путем оповещения на информационных стойках (стендах), расположенных в подъездах Дома.

2.1.9. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную законодательством РФ.

2.1.10. Вести и хранить соответствующую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Рассматривать обращения Заказчика по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

Предоставление информации по письменному запросу Заказчика осуществляется Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней со дня его поступления запроса посредством направления почтового отправления в адрес Заказчика, указанный в настоящем Договоре, либо выдачи запрашиваемой информации лично Заказчику по месту нахождения Управляющей организации, а также по адресу электронной почты, в случае указания такого адреса в запросе.

2.1.12. Раскрывать информацию о деятельности по управлению Домом в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет возможность собственникам помещений в Доме ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора.

2.1.13. Использовать отдельные виды общего имущества в Доме, для временного размещения своих работников, постоянного размещения материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов в целях, необходимых Управляющей организации для исполнения настоящего Договора.

2.1.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, а также действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за услуги, оказываемые по настоящему Договору.

2.2.2. При образовании задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму оплаты, указанную в п.4.1 настоящего Договора, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором, для чего Управляющая организация письменно уведомляет Заказчика за 30-дней до предстоящего ограничения о необходимости погасить задолженность, пени и иные штрафные санкции. При не поступлении платежа в установленный указанным обращением срок, предоставление услуги может быть ограничено Управляющей организацией.

2.2.3. При наличии у Заказчика задолженности по оплате 1 (одной) коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги, независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, производить ограничение в предоставлении коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.4. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

2.2.5. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Заказчика при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

2.2.6. Оказывать Заказчику иные услуги, не входящие в установленный Приложение № 3 к договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

2.2.7. Требовать от Заказчика внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Заказчику оплату по поверке ИПУ.

2.2.8. Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания собственников в многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением Дома.

2.2.9. Использовать для связи с Заказчиком электронную почту, мобильный и стационарный телефоны с целью решения текущих вопросов.

2.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Использовать принадлежащее ему Помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством, а также поддерживать его в надлежащем состоянии, не

допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, а также Правила содержания общего имущества заказчиков помещений в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

2.3.2. Заказчик обязан:

- при возникновении неисправностей в принадлежащем ему Помещении незамедлительно принимать меры к их устранению, а также незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о фактах аварий на внутридомовых инженерных системах;

- не допускать засорения канализации строительным и иным мусором и отходами;

- соблюдать требования пожарной безопасности в жилом помещении, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей проектные технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, соблюдать нормативы энергопотребления, определенные проектной документацией дома;

- с предварительного телефонного уведомления, допускать в дневное время (с 9-00 до 20-00), а при аварийных ситуациях и в любое время суток в Помещение представителей Управляющей организации и аварийных служб для проведения осмотра и устранения неисправностей, а также для осуществления Управляющей организацией контроля проведения ремонтных работ в Помещении Заказчика;

2.3.3. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги; взнос за капитальный ремонт в порядке и размере, установленном действующим законодательством, а также иные платежи, предусмотренные соответствующим протоколом общего собрания владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме».

2.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок, установленный настоящим Договором.

2.3.5. В ходе контрольных мероприятий, о которых Заказчики извещаются посредством объявлений на информационных стендах, обеспечить доступ в Помещения для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных, правильности подключения (целостности) и функционирования инженерных систем Помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем, а также контроля проведения в Помещении Заказчика ремонтных работ (в т.ч. работ по демонтажу-монтажу).

2.3.6. За свой счет производить ремонт Дома, оборудования и иного общего имущества, если их повреждение произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является акт, составленный Заказчиком и представителем Управляющей организации, или акт, составленный Управляющей организацией по результатам осмотра с приложением соответствующих доказательств.

2.3.7. За собственный счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную плановую поверку) приборов учета коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного (поверенного) прибора учета указан в техническом паспорте на него). О факте неисправности (замены) прибора учета коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить Управляющую организацию и вызвать ее представителя для ввода прибора учета в эксплуатацию и снятия первоначальных показаний прибора учета коммунальной услуги.

В случае отсутствия уведомления Заказчика о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, выявления Управляющей организацией факта нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности указанных приборов учета в ходе проверок, проводимых Управляющей организацией или иными контролирующими органами, Управляющая организация вправе осуществить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством за период, прошедший с момента последней проверки (поверки прибора учета).

2.3.8. Изменение внешнего вида фасада Дома: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах систем кондиционирования, ТВ-трансляции, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, осуществлять при соблюдении действующих правил и норм законодательства и только при наличии согласования Управляющей организации Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований Заказчик несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада Дома в соответствии с действующим законодательством. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и (или) устройств Заказчик обязан в полном объеме компенсировать Управляющей организации суммы, предъявленные к уплате в качестве санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

2.3.9. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.3.10. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих (зарегистрированных) в жилых Помещениях, в том числе имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.11. Нести ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку Помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и др. или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Сообщать Управляющей организации о фактах правомерного переустройства и (или) перепланировки Помещения с предоставлением соответствующих документов, позволяющих оперативно обновлять техническую документацию на Дом.

Не проводить без согласования с Управляющей организацией работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Доме. При этом любые работы в Помещении производить в соответствии с Чертежом разведения инженерных сетей (Приложение № 5 к настоящему Договору). Любой ущерб, причиненный Заказчиком общему имуществу Дома, вызванный в том числе несоблюдением Заказчиком требований, изложенных в Приложении № 5 к настоящему Договору, возмещается Заказчиком в полном объеме по требованию Управляющей организации.

2.3.12. В случае прекращения права собственности Заказчика на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Доме в недельный срок с момента регистрации прекращения права собственности/ приобретения права собственности представить в Управляющую организацию соответствующую информацию, содержащую надлежащим образом заверенные копии правоустанавливающих документов.

2.3.13. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Заказчиком в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации резервные контакты (ФИО, телефон) на случай длительного (свыше 3 дней) отсутствия Заказчика.

2.3.14. В случае несоблюдения пунктов 2.3.12., 2.3.13. настоящего Договора Заказчик самостоятельно несет все риски, связанные с невыполнением вышеуказанных требований.

2.3.15. **Заказчику категорически запрещается:** производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, не осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, не осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. **В случае выявления таких фактов Заказчик обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.**

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Своевременно получать услуги в объеме, установленном настоящим Договором и с качеством, соответствующим требованиям действующего законодательства.

2.4.2. Получать информацию о деятельности Управляющей организации, а также об организациях-поставщиках коммунальных услуг.

2.4.3. В порядке и случаях, установленных действующим законодательством обращаться с письменным заявлением в адрес Управляющей организации о временной приостановке подачи коммунальных услуг (до объемов, допускаемых законодательством) в помещение Заказчика.

2.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в Доме, предусмотренные действующим законодательством.

3. Разрешение споров

3.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, подлежат рассмотрению путем переговоров.

3.2. При не урегулировании спора в порядке, установленном настоящим Договором, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Разрешение споров, возникших в связи с исполнением сторонами настоящего Договора, осуществляется сторонами в органах суда по месту нахождения Дома, обслуживаемого Управляющей организацией.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов

4.1. Плата за Помещение и коммунальные услуги в Доме включает в себя:

- плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Доме и водоотведение;
- взнос на капитальный ремонт (взимается по основаниям, в размере и в порядке, установленном действующим законодательством);
- плату за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление)

4.2. Стоимость работ и услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, в котором приведены действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы и цены на работы и услуги, оказываемые по настоящему Договору. Тарифы за коммунальные услуги устанавливаются нормативно-правовыми актами.

4.3. Размер платы Заказчика за коммунальные услуги включает плату за их потребление в Помещении Заказчика, а также на общедомовые нужды (содержание общего имущества), пропорционально доле Заказчика в общедомовом имуществе. Данные о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг предоставляются Заказчиком Управляющей организации в срок до 25 числа текущего (расчетного) месяца. В случае отсутствия приборов учета, нарушения их целостности, работоспособности (в т.ч. отсутствия данных об их плановых поверках), а также не предоставления данных в срок, установленный настоящим пунктом, расчет платы за коммунальные услуги производится расчетным методом в установленном законодательством порядке.

Расход коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия), потребленных при надлежащем содержании общего имущества, в том числе тепла при циркуляции ГВС, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, в случае превышения расхода, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и расхода коммунального ресурса, превышающий норматив расхода такого ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в случае утверждения должным образом такого норматива, распределяется в следующем расчетном периоде между всеми помещениями (жилыми и нежилыми) в полном объеме пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

4.4. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, на основании платежных документов, предоставленных не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем.

4.5. Платежные документы предоставляются Заказчику путем размещения их в указанный срок в почтовые ящики Заказчика, расположенные в Доме. Неполучение выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору.

4.7. Платежный документ должен содержать перечень работ и услуг, оказанных Управляющей организацией в истекшем месяце, отдельной строкой сведения о штрафах (пенях),

предусмотренных Договором и действующим законодательством, а также иные платежи, установленные настоящим Договором.

4.8. Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору, считаются принятыми Заказчиком без претензий по срокам и качеству, если в срок до 05 числа месяца, следующего за отчетным, Заказчик не представил Управляющей организации обоснованных письменных претензий по их количеству (качеству).

4.9. Размер платы за Помещение может быть уменьшен в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг заказчикам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.11. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика, не относящихся к общему имуществу Дома, не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

4.12. По мере возникновения расходов, непредвидимых при обычных условиях (неотложных работ и услуг текущего и капитального характера), за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в Доме. О необходимости таких расходов Заказчик уведомляется Управляющей организацией не позднее, чем за 3 дня до момента несения таких расходов Исполнителем путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах Дома. Расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, производится отдельной строкой в платежном документе.

Суммы, подлежащие компенсации Управляющей организации за проведение работ, услуг, указанных в настоящем пункте, рассчитываются от общей стоимости работ на основании акта выполненных работ пропорционально общей площади Помещения Заказчика (с учетом доли Заказчика в общем имуществе Дома). При этом, если работы проводятся поэтапно, начисление и выставление Заказчику сумм, подлежащих компенсации, производится по мере подписания акта выполненных работ за соответствующий этап их проведения.

4.13. Цены и тарифы, определенные в Приложении № 4 к Договору могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения нормативных актов РФ и Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, а также в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга (в том числе при увеличении размера платы, определенном нормативными актами Санкт-Петербурга для нанимателей и заказчиков жилых помещений в многоквартирных домах, не установивших размер платы), процессами инфляционного характера, в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ и (или) появлением нового общего имущества.

4.14. Тарифы за коммунальные услуги подлежат изменению в размере и порядке, установленными нормативно-правовыми актами. Об изменении тарифов и (или) порядка начисления стоимости коммунальных услуг Управляющая организация уведомляет Заказчика посредством размещения указанной информации на информационных стендах Дома.

4.15. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен в соответствии Жилищным кодексом РФ вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует в течение 1 (одного) календарного года с даты его заключения.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления Домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Таким заявлением со стороны Управляющей организации является письменное уведомление Заказчика, а со стороны Заказчика – решение общего собрания собственников Дома или иное установленное законом основание.

5.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким Домом..

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома, Управляющей организации в результате действия или бездействия Заказчика, - в размере причиненного ущерба. В случае неисполнения Заказчиком обязанности по проведению текущего и (или) капитального ремонта поврежденных помещений и (или) общего имущества Дома, в результате аварийной ситуации в Доме, Заказчик обязан возместить Управляющей организации все расходы на устранение последствий аварий.

6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Размер пени подлежит изменению в одностороннем порядке в случае изменения нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы взыскания указанных санкций.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за нарушение сроков и качества предоставления услуг, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба, за исключением убытков, вызванных задержкой платежей Заказчиком.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, возникшее в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.6. В случае принятия решений общим собранием собственников помещений Дома без учета предложений Управляющей организации и (или) когда в результате реализации решений общего собрания собственников Дома Управляющей организацией (действием или бездействием) Заказчику причинены убытки, Управляющая компания не несет ответственности за такие убытки.

7. Заключительные положения

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

7.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу в результате изменения действующего законодательства, это не затрагивает действительность остальных условий настоящего Договора.

7.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по фактам не исполнения Управляющей компанией своих обязательств, с уведомлением Управляющей компании о проведении такого собрания в установленном порядке;
- обращение в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

7.4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с пунктами 7.3. настоящего Договора, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о ее внутрихозяйственной деятельности, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.).

7.5. Обращение Заказчика в Управляющую организацию по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости, предоставлением коммунальных услуг, подлежит рассмотрению в 10-дневный срок, если иное не установлено законодательством РФ, в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иным нормативным актом.

7.6. В письменном обращении Заказчик указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

7.7. в обращении, поступившем в форме электронного документа, Заказчик в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

7.8. В случае, если для рассмотрения обращения Заказчика необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения продлевается.

7.9. Управляющая организация вправе не давать ответ на обращение Заказчика по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

7.10. В случае, если в обращении Заказчика содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, Управляющая организация вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Заказчиком по данному вопросу. О данном решении Заказчик должен быть уведомлен.

7.11. В соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», а также иными нормами действующего законодательства, Заказчик дает согласие Управляющей организации на обработку последним своих персональных данных для целей исполнения настоящего Договора. К числу указанных персональных данных относятся: ФИО Заказчика, его дата рождения, адрес регистрации (постоянной, временной), паспортные данные, семейное положение и состав семьи, сведения о принадлежащем ему на праве собственности Помещении, а также иные данные, необходимые для выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора. Управляющая организация применяет следующие способы обработки персональных данных: сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, а в случаях, установленных действующим законодательством, - их распространение и предоставление.

Приложения:

- Приложение №1 «Общие сведения о Доме, состав и сведения о состоянии общего имущества дома»
- Приложение №2 «Акт эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности инженерных сетей»
- Приложение №3 «Перечень и периодичность услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома»
- Приложение №4 «Тарифы на предоставляемые работы и услуги»
- Приложение №5 «Чертеж расположения инженерных сетей (труб отопления) в Помещении»

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
"ВЕСТА" (ООО "ВЕСТА")**

ИНН 7802538251, КПП 780201001

ОГРН 1157847297046

Адрес: 194044, г. Санкт-Петербург,

Выборгская ул., дом № 5, литер А,

помещение 25-Н

ОКВЭД 70.32, ОКТМО 40314000

р/с 40702810355040010846

ПАО Сбербанк России

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Заказчик:

ФИО

Дата рожд.: _____

паспорт серия _____ номер _____

выдан _____

года

код подразделения _____

место рождения: _____

зарегистрированный (-ая) по адресу:

Генеральный директор

_____ **В.Н. Жуков**

_____/_____/_____