Договор управления многоквартирным домом

Г. Санкт-Петербург «16» мая 2023 г.

Управляющая организация Государственное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Прогресс», именуемое в дальнейшем « Исполнитель» в лице директора А.С Вялушкина, действующего на основании Устава с одной стороны, и гражданин Стасева Галина Васильевна, собственник жилого помещения – квартиры № 3 (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу г. Санкт-Петербург пр. Энгельса д. 16 к.2 (свидетельство о регистрации права собственности № АЗ 12186 от 18.10.2001г. выдано УФСГРКиК г. С-Петербурга), именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 426,445 ГК РФ, ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «17» декабря 2022г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его содержанием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусоропровода, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории;
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке:

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

3. Предмет договора

3.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленным настоящим договором.

4. Состав общего имущества многоквартирного дома

Состав общего имущества определяется в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным данным Постановлением.
В состав общего имущества входят : – межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающие 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 обслуживающие 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.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:
5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
5.1.2. Соблюдать законодательство Российской Федерации и Санкт-Петербурга, правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг). Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.
5.1.3. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
5.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
5.1.5. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических ремонтных работ, замены

оборудования, а также случаев, когда выполнить ремонтные работы невозможно по вине собственника.
5.1.6. Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.
5.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объёме, соответствующем установленным нормативам потребления.
5.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома
5.1.9. Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов зданий, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, а также придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.
5.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.
5.1.11. Осуществлять рассмотрение претензий, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки. Ответ по существу претензии (заявления, жалобы) должен быть дан не позднее 30 дней с момента получения её Управляющей организацией.
5.1.12. Своевременно ставить в известность Собственника об изменениях тарифов.
5.1.13. Производить начисление платежей, установленных в п. 7.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
5.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.
5.2. Управляющая организации вправе:
5.2.1. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставлению Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг. При необходимости в установленном порядке заключать договора со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.
5.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещения, а также за соблюдением Собственником установленного порядка проведения перепланировки помещений. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные органы.
5.2.3. Производить разбор (снос, уничтожение, вывоз) принадлежащих Собственнику объектов, установленных (смонтированных, оставленных и т.п.) за пределами Помещения в случаях:
- если они затрудняют подходы к помещениям других собственников либо к общему имуществу в многоквартирном доме (при отсутствии согласия других собственников и Управляющей организации);
- если они портят общее имущество в многоквартирном доме, нарушают чистоту и порядок;
- если они установлены (смонтированы, оставлены и т.п.) с нарушением действующих правил, норм и стандартов.
При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их. В случае не устранения Собственником нарушений в 10-ти дневный срок с момента вручения ему соответствующего уведомления (предписания), Управляющая организация в праве их устранить самостоятельно.
5.2.4. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.
5.2.5. Выступать на общих собраниях собственников помещений с предложениями, относящимися к компетенции общего собрания многоквартирном доме. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального

ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремон
сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения
капитального ремонта.
5.2.6. Принимать от собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
5.2.7. По предварительному согласованию с Собственником производить осмотры техническ
состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив в известность о
дате и времени осмотра.
5.2.8. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холо
ного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника жило
помещения и членов его семьи более трех суток вскрывать жилое помещение в присутствии
представителей правоохранительных органов, с обязательным составлением протокола и обе
печением сохранности помещения.
5.2.9. Оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором за дополнительну
плату.
5.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнес
ные к полномочиям Управляющей организации.
5.3. Собственник обязуется:
5.3.1. Поддерживать принадлежащие ему на праве собственности помещение в надлежащем
стоянии. Не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные инт
ресы соседей, правил пользования жилыми помещениями, а также правила содержания обще
имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
5.3.2. Производить текущий ремонт помещения принадлежащего ему на праве собственност
К текущему ремонту помещения принадлежащему ему на праве собственности, выполняемо
Собственником за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен,
потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны,
радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудовани
(электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения),
расположенного в помещении, ремонт штукатурного слоя стен и потолков и иные работы,
относящиеся согласно законодательству к текущему ремонту помещения.
5.3.3.Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения, принадлежащего
на праве собственности, а также общего имущества многоквартирного дома без получения с
ответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации
без уведомления Управляющей организации.
5.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении
неисправности в помещении, общем имуществе многоквартирного дома немедленно принят
все возможные меры к их устранению и , в необходимых случаях, сообщать о них Управляю
щей организации и в соответствующую аварийную службу.
5.3.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, в том числе
технические и подсобные помещения, балконы, лоджии.
5.3.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, загрязняющих канали
цию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный
крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод.
5.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иным
приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключате
лей, загромождения коридоров, проходов. лестничных клеток, запасных выходов.
5.3.8. Не подключать и на использовать бытовые приборы и оборудование, включая индиви
льные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих
требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.
5.3.9. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, придомовой территори
замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного д
если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

5.3.10. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещений (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается Управляющей организацией в счет-квитанцию.
5.3.11. Допускать в заранее согласованное сторонами договора время в Помещение работников Управляющей организации или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых работ и для ликвидации аварий.
5.3.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество многоквартирного дома путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
5.3.13.Своевременно оплачивать Исполнителю (Управляющей организации) жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующим за оплачиваемым.
5.4. Собственник вправе:
5.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дом, получать услуги в объеме, отвечающим параметрам качества и надежности.
5.4.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и оказания услуг по Договору.
5.4.3. Требовать и получать от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.
5.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.
5.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

6. Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

А. Перечень работ по содержанию жилья

6.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
6.1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и армату-ре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухозаборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
6.1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп. Мелкий ремонт электропроводки и др.).
6.1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
6.1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6.1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
6.1.6. Проверка заземления ванн.
6.1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
6.1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов
6.1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения пожара.
6.2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее-летний период:
6.2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
6.2.2. Расконсервация и ремонт поливочной системы.

6.2.3. Консервация системы центрального отопления.
6.2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6.2.5. Ремонт просевших отмосток.
6.3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период.
6.3.1.Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
6.3.2. Утепление чердачных перекрытий.
6.3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6.3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6.3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
6.3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отоплнения.
6.3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
6.3.8. Консервация поливочных систем.
6.3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
6.3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
6.4. Работы проводимы при проведении частичных осмотров.
6.4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протече кровли.
6.4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
6.4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
6.4.4. Прочистка общедомовой канализации.
6.4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках и общедомовых инженерных сетях.
6.4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
6.4.7. Проверка канализационных вытяжек.
6.4.8. Мелкий ремонт изоляции.
6.4.9. Устранение мелкой неисправности электропроводки в местах общего пользования.
6.5. Прочие работы.
6.5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления
6.5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
6.5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
6.5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
6.5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
6.5.6. очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
6.5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
6.5.8. Уборка общих помещений.
6.5.9. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.
6.5.10. Очистка и промывка мусоропровода и загрузочных клапанов.
6.5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
6.5.12. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
6.5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.
6.5.14. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
6.5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

Б. *Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома*

6.6.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
6.6.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен
6.6.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

6.6.4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
6.6.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6.6.6. Восстановление и замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
6.6.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
6.6.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
6.6.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
6.6.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
6.6.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования этих квартир).
6.6.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
6.6.13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
6.6.14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом
Примечание: К общедомовым системам относятся:
- стояки отопления, ответвления от стояков с приборами отопления;
- стояки холодного о горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т. д.)

В. *Перечень коммунальных услуг, предоставляемых по Договору.*
1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление

7. Цена и порядок расчетов.

7.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:
- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом

7.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующем перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).
7.3. Размер платы за услугу по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем собрании не приняли

решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

7.4 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение установленных а министрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потреб ления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным Правительством Санкт-Петербурга в порядке, определенном Правительством Российской Фе рации.

7.5. Оплата Собственником оказанных по Договору услуг осуществляется ежемесячно на осн вании выставленного ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» в интересах Исполнителя счёта-кви танции (для физических лиц), для юридических лиц – на основании выставленного Исполнит лем счёта, счёта-фактуры. В выставленном счете-квитанции указываются: размер оплаты ука занных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате указанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с условиями Договора и расчетны счет, на который вносятся платежи.

7.6. Льготы по оплате услуг, являющиеся предметом Договора, предоставляются в соответств с действующим законодательством.

7.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

7.8. Срок оплаты услуг Исполнителя по настоящему Договору – до 10 числа месяца, следующ го за оплачиваемым.

7.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ услуг Собственники на общем собрании определяют объем необходимых работ, (ус-луг), сро начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собствен ником в соответствии с выставленным Исполнителем счетом на предоплату, в котором долж быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на котор должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

7.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится по отде ному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном до об уплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимаются с учетом п дложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом об ёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, , сроках возмещения ра ходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обя занность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяет на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственност на помещения в этом доме. При пере-ходе права собственности на помещение в многокварти ном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по о лате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дом.

7.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Д говору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды комму нальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учето перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержден Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления Санкт-Петерб га. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

8. Ответственность сторон

8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартир му дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
8.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
8.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 7 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефенансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом в соответствии с п.7.5. настоящего Договора и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 7 Договора.
8.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных ситуаций.
8.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
8.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
8.8 Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
8.9. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством.
8.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
8.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.
8.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу Договора, стороны будут стараться разрешать путем переговоров. Если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в судебные органы.
9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее тридцати дней с момента получения претензии (жалобы) Управляющей организацией, а в необходимом случае проведения проверки срок может быть увеличен.

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
10.2. Договор заключен на срок _____ и вступает в силу с момента его подписания.

10.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Для расторжения Договора заинтересованная сторона должна письменно уведомить об этом другую сторону за три месяца до даты расторжения Договора.
10.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные сведения связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.
10.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
10.6. В случае, если за три месяца до истечения срока действия Договора ни одна из сторон письменно не заявит о своем намерении прекратить Договор по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Реквизиты и подписи сторон.

Собственник:
Стасева Галина Васильевна
(фамилия, имя, отчество, либо наименование юридического лица)
паспорт 40 01 943604 выдан 19 отд. Вас. р-на г. СПб 07.02.2002г.
(паспортные данные: серия, номер, кем и когда выдан, либо основные реквизиты юридического лица)
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса д. 16 к. 1 кв. 3
(адрес местожительства, для юридических лиц – адрес места нахождения, телефон)
Стас
(подпись)

Управляющая организация ГУПРЭП «Прогресс»
194156 г.Санкт-Петербург, пр. Костромской, д. 4
Тел 554-24-70, факс 293-45-77
ИНН 7802067884; БИК 0404030653; КПП 783601001 Калининское ОСБ 2004/1106 Северо-Западный банк Сбербанка РФ; к/счет 30101810500000000653; р/счет40602810055080101092; ОКОНХ90110; ОКПО 35507793

Директор _____ Вялушкин А.С.

Комитет по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербург "Прогресс"