

**ДОГОВОР
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ**

Утверждено Приказом
Генерального директора
ООО «УК «Солнечный город»
№ 10 от «30» октября 2008 г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

- организация содержания и управления общим имуществом Дома, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в Доме, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы и службы консьержей, обслуживание объединенных диспетчерских систем и системы контроля доступа в подъезд, подготовка инженерных систем Дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов, электрощитовых и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом;

- Исполнитель обеспечивает Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от имени и за счет Заказчика, организует оплаты собственниками помещений Дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих Договоров, заключенных Исполнителем.

- формирование и хранение резервного фонда Дома на расчётном счёте Исполнителя, а также использование средств из резервного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором,

а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям – поставщикам коммунальных услуг, средств, предназначенных для формирования резервного фонда Дома и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг, путём перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям – поставщикам коммунальных услуг, а так же формирование, накопление и контроль резервного фонда Дома.

Техническое обслуживание Помещения Заказчика, расположенного в Доме, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим договором не регламентируется;

1.2. Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Дома предоставляемых Исполнителем, указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 2.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Домом:

вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую и паспортную службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:

а) заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг

в) контроля и требования исполнения Договорных обязательств организациями – поставщиками коммунальных услуг;

г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов,

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 4, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, обслуживание систем телевизионного вещания, контроля доступа в подъезд, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг, предусмотренные в ежемесячных сметах.

При этом Исполнитель обязуется:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и заключать с ними Договоры, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

Заказчик _____
подпись

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками Договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Дома;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома, информировать жильцов о текущем состоянии Дома в соответствии с результатами осмотров.

з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещения Заказчика, предварительно письменно согласовав с последним вышеуказанные мероприятия.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб).

Путем размещения уведомлений на информационных стендах Дома (парадных дома) уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования Дома (не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Дома (не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий).

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.6. Ежемесячно **не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца** производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности счетчиков или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний счетчика Исполнитель производит расчет стоимости водопотребления исходя из условий предусмотренных п.п. 3.1.8. и 6.8. настоящего Договора.

2.1.7. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные Договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставляемые ими услуги.

2.1.8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.9. Ежегодно не позднее «01» июня текущего года предоставлять Заказчику отчет о начисленных и истраченных денежных средствах за коммунальные услуги за прошедший год, путём размещения информации на информационных стендах Дома (парадных дома), а именно:

- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- электроснабжение,

а также информацию о средствах, поступивших в резервный фонд Дома, расходах, оплаченных за счёт средств резервного фонда и остатке средств резервного фонда.

2.1.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Ежемесячно **не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги**, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору. Возмещать Исполнителю непредвиденные расходы, не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора, а также вносить оплату за фактически потребленные Помещением коммунальные услуги, на основании показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Дома.

2.2.3. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных досках и диспетчерской Дома, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.5. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя, либо Акт, составленный Исполнителем на основании записи данных, полученных через систему видеонаблюдения.

2.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее **25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца**.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети помещения (согласно проекта ЭО для Помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и

оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта горячей воды – четыре года, холодной воды – пять лет). При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учёта коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учёта в порядке, изложенном в п.п. 3.1.8. и 6.8. настоящего Договора. При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии (Далее - МВК) администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится Дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Дома). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

2.2.14. Не заключать аналогичные Договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

2.2.15. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к Дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами Дома и т.п.).

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

2.2.17. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке.

2.2.18. Изменение внешнего вида фасада Здания: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных Устройств, полностью компенсировать Исполнителю суммы уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.19. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах Дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Дома.

2.2.20. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

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

2.2.22. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.23. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры 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.

2.2.24. При переходе права собственности на Помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.25. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору.

2.2.26. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

3.1.2. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание Дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Дома, а также в резервный фонд Дома.

Заказчик _____

ПОДПИСЬ

3.1.3. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

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

3.1.5. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором (кроме коммунальных услуг).

3.1.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Не менее одного раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.8. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п. 2.2.6., или нарушении условий п. 2.2.10. настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой в соответствии с п. 3.1.7. настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с методикой, предусмотренной в п. 6.8. настоящего Договора, за период равный шести месяцам (или прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения, составляет менее шести месяцев), предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

В этом случае перерасчет потребления коммунальных услуг за весь период с момента обнаружения до момента восстановления работоспособности приборов учета коммунальных услуг (их замены либо починки и опломбирования) Исполнителем в дальнейшем не производится.

3.1.9. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

3.1.10. Не обращаться в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и перечислять данные денежные средства организациям – поставщикам коммунальных услуг. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 3, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение.

3.1.11. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги предоставляемые в помещения Дома и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Исполнителем, средств за коммунальные услуги.

3.1.12. Распределять полученные от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года (факта оказания) и согласно Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг. При этом денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, распределяются на будущий период.

3.1.13. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Дом (стояк дома) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

4.1.1. Исполнитель несет ответственность:

за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба; за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Начисление пени, также производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.2.1. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба;

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Заказчик _____

ПОДПИСЬ

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. В Приложении № 3 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору. Цены и тарифы, определенные Приложением № 3, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.8. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 3.

6.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга. В случае если фактические расходы Исполнителя, понесенные на основании показаний общедомовых счётчиков коммунальных услуг, превышают размер уплаченных за коммунальные услуги денежных средств собственников (правообладателей), Заказчик соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество Дома компенсирует расходы Исполнителя на оплату коммунальных услуг. Сумма компенсации указывается в квитанции, ежемесячно предоставляемой Заказчику Исполнителем.

6.3. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), не входят в стоимость услуг указанных в настоящем Договоре.

6.4. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг.

6.5. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего (расчетного) месяца. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.6. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

6.7. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.8. В случае непредоставления Заказчиком до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг Заказчику следующим образом:

- при непредоставлении или не своевременном предоставлении показаний приборов учета коммунальных услуг - из расчёта ежемесячного потребления Заказчиком водоснабжения в размере 0,25 куб. метра на один метр площади помещения (отдельно по каждому виду водоснабжения);

- при отсутствии прибора учета коммунальных услуг, нахождении его в состоянии не пригодном для эксплуатации (в том числе в соответствии с п. 2.2.10. настоящего Договора), а также повреждении опломбирования, - из расчёта ежемесячного потребления Заказчиком водоснабжения в размере 0,5 куб. метра на один метр площади помещения (отдельно по каждому виду водоснабжения).

6.9. По мере возникновения непредвиденных расходов, не включенных в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий настоящего Договора производить расчет и начисление отдельной строкой Заказчику сумм подлежащих компенсации.

Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади Помещения Заказчика, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами выполненных работ.

6.10. Исполнитель ежемесячно не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются платежи, предусмотренные п. 2.2.1 Договора и начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные п.п. 4.2. и 2.2.18. настоящего Договора,

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

6.11. Перерасчёт Заказчику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Исполнителем один раз в год на основании заявления Заказчика и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Исполнителя.

6.12. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учёта коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в Доме, оплачивается Заказчиком соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома или, на основании решения Исполнителя, за счет средств резервного фонда.

6.13. Размер вознаграждения Исполнителя за организацию предоставления и оплаты за коммунальные услуги, а также за формирование, накопление и контроль резервного фонда Дома указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

6.14. Стоимость оказанных в соответствии с приложением № 3 услуг включается в квитанцию Заказчика.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

Заказчик _____

ПОДПИСЬ

7.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

7.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в районном суде г. Санкт-Петербурга по месту нахождения Дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор является Договором присоединения.

8.2. Договор действует до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации способа управления Домом, не связанного с передачей функций по управлению Домом управляющей компании. При выборе способа управления Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

9. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

9.1. Исполнитель формирует и контролирует резервный фонд Дома.

9.2. Резервный фонд Дома не является индивидуальным резервным фондом Исполнителя или Заказчика и может использоваться исключительно на нужды, связанные с обеспечением надлежащей эксплуатации общего имущества Дома и оплатой коммунальных услуг.

9.3. Резервный фонд Дома, формируется за счёт средств:

- напрямую оплачиваемых Заказчиком равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме,
- за счёт средств образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,
- за счёт средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества Дома.

9.4. Исполнитель имеет право использовать средства резервного фонда Дома для оплаты коммунальных услуг, проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества Дома, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ).

9.5. Исполнитель имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в Доме:

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов.
- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные.
- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования Дома.

И т.п.

9.6. Мероприятия, указанные в п. 9.5. настоящего Договора, Исполнитель имеет право проводить в случае, если в резервном фонде Дома саккумулировано достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, указанных в п. 9.5., и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 9.4. настоящего Договора.

9.7. Проведение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 9.5. настоящего Договора, возможно только по предварительному письменному Уведомлению Заказчика, содержащему Предложение Исполнителя провести дополнительные работы направленному не позднее чем, за 1 (Один) месяц до принятия решения о проведении дополнительных работ.

9.8. В случае если в течение одного месяца со дня отправки Уведомления Исполнитель не получил письменный отказ от проведения предложенных Исполнителем дополнительных работ или услуг, Исполнитель считает Предложение принятым и согласованным со стороны Заказчика.

Согласие или отказ Заказчика от проведения работ или предоставления услуг может быть отправлен почтовым сообщением на адрес Исполнителя или зарегистрирован непосредственно в Диспетчерской службе Дома.

9.9. Для отклонения Предложения Исполнителя о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 9.5. Договора, в адрес Исполнителя должно поступить не менее 51% голосов от общего количества собственников (правообладателей) Помещений в виде письменных уведомлений об отказе согласования проведения работ, оказания услуг.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Дом, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в Доме, не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.2. Оплата Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме, за коммунальные и иные услуги, получаемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше доли соразмерной в праве на общее имущество в Доме, от фактически понесенных Исполнителем расходов по оплате за коммунальные услуги организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.3. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в **Карте заказчика**, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

10.4. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Дом.

10.5. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Доме из числа собственников помещений в Доме.

10.6. Исполнитель обязан предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора управления в Доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Заказчику передается 1 (Один) экземпляр настоящего Договора, форма которого утверждена Приказом Исполнителя, указанным в Карте Заказчика.

Заказчик _____

ПОДПИСЬ

11.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

11.3. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае невозможности достижения согласия - в судебном порядке.

11.4. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 (Состав общего имущества многоквартирного дома);

Приложение № 2 (АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения указанного в Карте заказчика);

Приложение № 3 (Прейскурант тарифов и цен на работы и услуги)

Приложение № 4 (Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома).

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг
и выполнение работ

Состав
общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д. 7, корп. 1, лит. А

Год постройки _____ 2008 год
 Фундамент (тип и материал) _____ буронабивные сваи, монолитный железобетонный плитный ростверк
 Материалы стен _____ газобетон, кирпич
 Перекрытия (материал) _____ монолитный железобетон
 Крыша (материал кровли, площадь) _____ мягкая рулонная
 Количество квартир _____ 850 шт.
 Инженерное и иное оборудование: Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, насосы, ПЗУ, лифты, система пожаротушения.
 Количество зданий _____ 2 шт.
 Нежилые помещения:
 Технологические помещения (в том числе ИТП, кабельные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, кладовые, мусоросборники, помещения консьержей, диспетчера, венткамеры, машинное отделение _____ 888,1 кв. м.
 Технический этаж _____ 2165,5 кв.м.
 Встроено-пристроенные нежилые помещения _____ 658,9 кв.м.
 Количество этажей _____ 25 (16-25), подвал, технический этаж, мезонин-надстройка
 Общая площадь _____ 42294,9 кв.м. по проекту, 42716,3 фактическая

Приложение № 2
к Договору на оказание услуг
и выполнение работ

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся Помещения указанного в Карте заказчика
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Брянцева, д. 7, корп. 1, лит. А

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению **Заказчика** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Исполнитель**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощитке, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Заказчик**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.

- 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 **Исполнитель**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Заказчик**.

- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.

- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

- по системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

Заказчик _____

подпись

**Перечень и периодичность выполнения работ
 по содержанию общего имущества дома**

	Вид работ	Стандарт Управляющей компании
		Периодичность (Количество в месяц)
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2-х нижних этажей	0
	В стандарте УК заменено на: Мытье входных холлов и прилегающих лестничных площадок первого этажа.	60
	Мытье лестничных площадок и маршей	8
	Дополнительная услуга: Мытье лифт холлов выше 1 этажа	30
	Уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	30
	Мытье пола кабины лифта	60
	Влажная протирка стен, дверей плафонов и потолков кабины лифта	4
	Мытье окон МОП	0,17
	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	30
	Влажная протирка дверей плафонов подоконников и отопительных приборов и т.п.	1
	Влажная протирка (пылеудаление) со стен	1
	Подметание снега ручное	30
	Сдвигание снега ручное	30
	Пескопосыпка ручная	0
	Дополнительная услуга: Посыпка территории противогололедными материалами (реагент)	30
	Подметание территории в дни без снегопада	30
	Подметание территории в летний период	30
	Уборка газонов зимой	60
	Уборка газонов летом	60
	Выкашивание газонов	0,5
	Уборка скошенной травы	0,5
	Уборка контейнерных площадок	60
	Поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, и полив зеленых насаждений.	30
	Поливка газонов	15
	Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов.	60
	Помывка урн в теплый сезон	4
	Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.)	по мере накопления
	Вывоз бытового мусора	По мере накопления
	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости

	Вид работ	Стандарт Управляющей компании
		Периодичность (количество в месяц)
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	0,17
2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация СЦО.	0,17
3	Ремонт просевшей отмостки.	по мере необходимости
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
5	Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, консервация поливочных систем	0,17
6	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	0,17
7	Ремонт, утепление оконных и дверных проемов мест общего пользования.	по мере необходимости
8	Регулировка и наладка систем автоматического управления ИТП.	0,33
	Проведение общих осмотров, технических осмотров и мелкий ремонт	
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств.	0,33
2	Проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	0,33
3	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры изоляции проводов	0,33
4	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	30
5	Осмотр системы центрального отопления в местах общего пользования	0,33
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.	2
7	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1
8	Осмотр ГРЩ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений	1
9	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	0,17
10	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	0,33
11	Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий	0,33
12	Осмотр мусоропроводов (все устройства)	0,33
13	Дератизация	в зависимости от санитарного состояния, но не реже 0,08
14	Дезинсекция	в зависимости от санитарного состояния, но не реже 0,08

	Вид работ	Стандарт Управляющей компании
		Периодичность (Количество в месяц)
	Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем	
1	Техническое обслуживание ПЗУ	2
2	Аварийный ремонт ПЗУ	в течение суток
3	Техническое обслуживание ОДС	2
4	Аварийный ремонт ОДС	не более 12 часов
5	Техническое обслуживание АППЗ	1
6	Аварийный ремонт АППЗ	незамедлительно, не более 30 минут
7	Техническое обслуживание антенн	4
8	Аварийный ремонт антенн	не более 3 часов
9	Техническое обслуживание ИТП	2
10	Аварийный ремонт ИТП	не более 8 часов
11	Техническое обслуживание КУУТЭ	1
12	Аварийный ремонт КУУТЭ	не более 15 дней
13	Техническое обслуживание повысительных насосов	30
14	Аварийный ремонт повысительных насосов	не более 3 часов без замены насоса, не более 8 часов при замене насоса
	Устранение аварий общедомовых систем	
	В системе снабжения:	
1	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. Неисправности питания жилых домов или силового электрооборудования.	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
2	Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	незамедлительно, не более 1 часа
3	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	незамедлительно, не более 1 часа
4	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно, не более 1 часа
5	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	незамедлительно, не более 3 часов
	В системе холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации	
6	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	незамедлительно, не более 1 часа