

г. Санкт-Петербург. «__» _____ года
Коллективный договор граждан РФ, являющихся собственниками жилых помещений дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, площадью _____ кв.м. действующие на основании протокола № _____ от _____, именуемый (-ые) в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны и ООО «Жилкомсервис №4 Центрального района», в лице Генерального директора Харитонов Е.П., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, составленный в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и действующими нормативно-правовыми актами г. Санкт-Петербурга о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает а Исполнитель принимает на себя обязанности по выполнению работ по организации управления и технического обслуживания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Марата д.8 литера А, а именно: организацию эксплуатации жилья; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками; все виды работы с собственниками (нанимателями, арендаторами); проведение работ по содержанию и текущему ремонту, включая санитарное содержание домово́й и придомово́й территории, в том числе аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.). содержание и ремонт конструктивных элементов (фундамент, кровля, чердачные помещения, подвал, стены, двери, окна...). Содержание вентиляции, газового оборудования, содержание контейнерных площадок придомово́й территории, а также обслуживание систем телевизионного вещания, контроля и определение порядка доступа третьих лиц к общедомовому имуществу, обслуживание теплового пункта, электросчетовой и других видов услуг.

1.2. Заказчик обязуется принять выполненные работы и произвести все платежи в сроки, установленные настоящим договором.

1.3. Обеспечить Заказчика эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений.

1.4. Регулярно проводить обследование состояния многоквартирного дома и общедомового оборудования, своевременное устранять неисправности, немедленно реагировать на сообщения жильцов о возможной угрозе.

1.5. Исполнитель обязуется регулярно оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Заказчику.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. В своей деятельности стороны обязуются обеспечить выполнение положений настоящего договора по обоюдному соглашению сторон, в соответствии с действующим законодательством РФ о разграничении зон ответственности технического обслуживания многоквартирного жилого дома между Заказчиком и Исполнителем, в зависимости от состояния жилищного фонда, а так же установленных и фактически полученных объемов финансирования, в рамках действующих законов Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, иных нормативно-правовых актов, регламентирующих вопросы управления, содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда.

2.2. Заказчик имеет право.

2.2.1. Подавать Исполнителю в письменной форме заявки, замечания или претензии, касающиеся исполнения условий данного договора.

2.2.2. На уменьшение оплаты при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг (перечень условий, методика расчета уменьшения оплаты определяются на основании законодательства РФ и г. Санкт-Петербурга).

2.2.3. На получение платежных документов, справок со сведениями о регистрации, о характеристике квартиры и т.п.

2.2.4. Подавать предложения по оценке качества технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства.

2.2.5. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора в соответствии с п.8.2. ст.162 ЖК РФ.

2.2.6. Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.

2.2.7. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

2.2.8. Получать услуги, установленные договором, в полном объеме и надлежащего качества.

2.2.9. Обращаться в органы, которые осуществляют контроль за деятельностью управляющих организаций, если их права, условия договора были нарушены.

2.2.10. Обращаться к Исполнителю и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома в установленные Законом сроки.

2.3. Заказчик обязан.

2.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах по организации управления, на содержание общего имущества в многоквартирном доме, связанные с обслуживанием и ремонтом жилого (нежилого) помещения, ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, т.е. соразмерно занимаемой площади, находящейся в собственности (ст.249 ГК РФ, ст. 158 ЖК РФ).

2.3.2. Использовать занимаемые помещения в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением. Не производить переустройство и перепланировку жилого (нежилого) и подсобных помещений, а также установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без соответствующего письменного разрешения Совета дома.

2.3.3. Не допускать выполнения в квартире или нежилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к нарушению нормальных условий проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию. Обеспечивать соблюдение тишины и покоя особенно в ночное время (с 22.00 до 08.00 часов, в выходные и праздничные дни с 22.00 до 12.00); не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома и иных местах общего пользования.

2.3.4. Бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения, не оставлять на придомовой территории автомобили и иные средства передвижения перед подъездами и на газонах, не производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, не регулировать сигналы, тормоза и двигатели, не устраивать свалки горючих отходов, разведение костров и сжигание отходов и тары.

2.3.5. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы и правила, содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить крупногабаритный мусор, в специальные места, определенные Исполнителем.

2.3.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не допускать попадания в канализацию ядосодержащих веществ.

2.3.7. Соблюдать противопожарные нормы и правила при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, установки самодельных электрических устройств; не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.8. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям Исполнителя, а также работников, осуществляющих техническое обслуживание, ремонтные работы, осмотр и выполнения необходимых работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, с целью предотвращения ущерба, либо уменьшения его объема.

2.3.9. Самостоятельно или с привлечением Исполнителя за дополнительную плату выполнять следующие работы в своей квартире: окраску потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, ограждений балконов; оклейку стен и потолков обоями; окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны; устройство полов и напольных покрытий в жилых и подсобных помещениях; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных и оконных приборов, замену стекол; замену или установку кранов, смесителей и другого оборудования; замену дверных полотен встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов и т.д., работы по улучшению отделки квартир; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях жилых квартир; замену и ремонт покрытий полов; обеспечивает эксплуатацию инженерных сетей и оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

Окраска конструкций, выходящих на фасад здания допускается только в цвета, определенные паспортом фасада.

2.3.10. Обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных жилым помещениям, общедомовому имуществу, а также ремонт (замену) поврежденных стекол, окон, дверей, санитарно-технического, электрического, лифтового, инженерного или иного оборудования, конструкций, общего и частного имущества собственников многоквартирного дома если указанные повреждения произошли по вине Заказчика (арендаторов, нанимателей), либо лиц, проживающих с ним, либо других, связанных с ним лиц.

2.3.11. Не устанавливать телевизионные, радио, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общей собственности, в т.ч. на фасадах, стенах или крыше дома, без письменного разрешения Исполнителя.

2.3.12. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, 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) без намордников собак декоративных пород.

2.3.13. Письменно предупредить Исполнителя о передаче права собственности на квартиру другому лицу.

2.4. Исполнитель имеет право.

2.4.1. Не допускать перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (использование под офис, магазин и т.п.) без соответствующих согласований, в т.ч. решения собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

- 2.4.2. Не предоставлять Заказчику и членам его семьи письменную информацию (справки, расчеты и т.п.), касающуюся состава семьи, количества проживающих в квартире и т.п. до момента исполнения Заказчиком своего основного обязательства об оплате всех видов услуг (работ) по настоящему договору (ст. 328 ГК РФ).
- 2.4.3. Прекратить в полном объеме или приостановить получение Заказчиком жилищно-коммунальных и других видов услуг в случае неоднократного уклонения Заказчика от оплаты услуг, предусмотренных настоящим договором (ст. 328 ГК РФ).
- 2.4.4. Вносить предложения о заключении договоров на получение Заказчиком новых видов услуг и о соответствующих затратах на эти услуги.
- 2.5. Исполнитель обязан.
- 2.5.1. Приступить к выполнению работ, направленных на обеспечение предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором с момента подписания данного договора.
- 2.5.2. Обеспечить заключение договоров для нужд Заказчика с организациями поставщиками на подачу коммунальных энергоресурсов; техническое обслуживание инженерных систем дома; телевидения, автоматической системы пожарной защиты, домофонных устройств, радиоточек; работу диспетчерских служб; дератизацию; вывоз мусора, а также агентских и других договоров, в том числе об использовании общедомового имущества, для жизнеобеспечения многоквартирного дома.
- 2.5.3. Производить контроль качества предоставляемых услуг по договорам, указанным в п.2.5.2 Договора, и их исполнения. При обнаружении дефектов, допущенных поставщиками услуг при производстве работ, устранить их, а стоимость ремонта взыскать с подрядчика
- 2.5.4. Осуществлять контроль за качеством и бесперебойностью поставки коммунальных услуг.
- 2.5.3. Производить расчет размеров платы Заказчиком за жилищно-коммунальные и другие услуги на основе тарифов, содержащихся в заключенных договорах и фактических затрат Исполнителя согласно раздела 4 настоящего договора. Ежемесячно не позднее 10 числа оплачиваемого месяца оформлять платежный документ «счет-квитанцию» и направлять его Заказчику.
- 2.5.4. При расчете платы или изменении размера платы за содержание жилого помещения руководствоваться распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.
- 2.5.5. Производить осмотр общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования жилого дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.
- 2.5.6. Производить плановые проверки, осмотр с целью выявления и устранения текущих поломок конструктивных нарушений и т.п..
- 2.5.7. Обеспечить проведение работ по ликвидации аварий и работ по техническому обслуживанию мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала, общих инженерных систем и оборудования жилого дома.
- 2.5.8. Проводить текущий и капитальный ремонт общего имущества жилого дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) за счет средств целевых сборов.
- 2.5.7. Уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования — за три дня; об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома — за сутки путем вывешивания на доске объявлений парадных дома соответствующих уведомлений.
- 2.5.8. Организовать и принимать участие в работе комиссий (с составлением актов) по установлению причин и последствий при повреждении инженерного оборудования, квартиры Заказчика, а также общедомового имущества. Факт и причина повреждений фиксируются двусторонним актом не позднее трех рабочих дней с момента их обнаружения.
- 2.5.9. Своевременно производить подготовку жилого дома, санитарно-технического и другого оборудования находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.5.10. Предоставлять информацию в соответствии с Постановлением Правительства № 491, о показателях финансово-хозяйственной деятельности и об оказываемых услугах по содержанию и ремонту общедомового имущества. Формировать и представлять отчеты о деятельности, в том числе финансовой не реже одного раза в год.
- 2.5.11. Принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Совета дома, оформленные протоколами, по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме.
- 2.5.12. По требованию Председателя Совета дома, предоставлять информацию о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома.
- 2.5.13. Содержать общее имущество в соответствии с Постановлением Госстроя РФ.

3. Ответственность сторон.

3.1. Нарушение Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное обращение с ними, а также самовольное переоборудование и перепланировка, а так же переустройство жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства - влечет ответственность в зависимости от характера нарушений и их последствий в соответствии с положениями Кодекса РФ об административных правонарушениях, Гражданского кодекса РФ и

Уголовного кодекса РФ.

3.2. Ответственность Исполнителя.

3.2.1. Сдать выполненные работы по ремонту дома по актам приемки выполненных работ, уполномоченному лицу от лица собственников, в срок не более 10 дней от наступления фактической даты выполнения работ.

3.2.2. Уведомлять собственников о планируемых мероприятиях, касающихся ремонта и благоустройства дома и придомовой территории, в случаях, когда необходимо для принятия решения провести собрание собственников.

3.3. Ответственность Заказчика.

3.3.1. За несвоевременное внесение платы за пользование жилищно-коммунальными и другими видами услуг Заказчик уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого числа месяца, следующего за расчетным периодом. Уплата пени не освобождает Заказчика от выполнения обязательств по Договору в установленный срок.

3.3.2. Заказчик несет ответственность за нарушение Правил пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

3.3.3. В случае причинения Заказчиком вреда общему имуществу многоквартирного дома и его прилегающей территории Заказчик возмещает Исполнителю расходы, необходимые на ремонт или замену поврежденного (утраченного) имущества в соответствии с действующим Гражданским кодексом РФ.

4. Платежи по договору.

4.1. Структура платы Заказчика (п.2 ст.154 ЖК РФ) по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию жилья (содержание придомовой территории, вывоз бытовых отходов), текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение)). Плата за отопление (теплоснабжение) вносится равномерно за каждый месяц отопительного сезона.

4.2. Размер платежей определяется на основании действующих тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, рассчитанных исходя из общей площади квартиры Заказчика, иных количественных и качественных характеристик квартиры и дома, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (показаний квартирных водосчетчиков). Тарифы, действующие на момент подписания настоящего договора, указаны в Приложении №1.

4.3. Заказчик оплачивает жилищно-коммунальные услуги, а также услуги по управлению домом и его технической эксплуатации, сохранению общего имущества, в соответствии с бухгалтерским расчетом в установленном порядке.

Один раз в месяц до 20 числа письменно предоставляет диспетчеру показания квартирных индивидуальных приборов учета. В случае их неисправности, или по истечении межповерочного срока (более 30 дней), нарушения целостности пломб на них, а также в случае не предоставления показаний, начисление осуществляется в порядке, установленном для потребителей, не имеющих индивидуальных приборов учета. Данное начисление перерасчету не подлежит.

4.4. В случае изменения платы за коммунальные услуги на основании Распоряжения Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга (п.2.5.4 Договора), Исполнитель информирует об этом Заказчика не позднее чем за 30 дней, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах, размещенных у парадных многоквартирного дома.

4.5. Плата по настоящему договору вносится Заказчиком на расчетный счет Исполнителя денежными средствами ежемесячно и единовременно и не позднее десятого числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.6. Пени, начисляемые на Заказчика в связи с нарушениями им обязательств по настоящему договору в предыдущие месяцы, вносятся им единовременно с основными платежами.

5. Условия изменения и дополнения договора.

5.1. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

5.2. Все изменения и дополнения договора оформляются дополнительным соглашением, подписываемым Исполнителем и Заказчиком, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

6. Срок действия договора.

6.1. Договор заключен сроком на два года с « _____ » _____ 2021г. по « _____ » _____ 2024г.

6.2. 6.1.1. В случае отсутствия претензий сторон данного Договора, он пролонгируется на следующий годовой срок.

6.3. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами.

6.4. Исполнитель обязан приступить к исполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга, дающими право на управление домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____

6.5. Действие договора прекращается при смене собственника, физическом уничтожении или разрушении дома в случае невозможности его восстановления и других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7. Порядок рассмотрения споров.

8.1. Споры, возникающие в ходе исполнения данного договора, разрешаются по соглашению сторон либо в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Прочие условия.

8.1. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми актами г. Санкт-Петербурга.

8.2. Условия договора распространяются на весь период с момента его подписания обеими сторонами.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Заказчика, другой - у Исполнителя

9. Адреса и реквизиты сторон.

Исполнитель:

ООО «Жилкомсервис №4 Центрального района»
ИНН/КПП 7842385040/784201001,
ОГРН: 1089847192665
191119, г. Санкт-Петербург, пр. Лиговский, д. 100-104, лит. С,
Р/С №40702810433000004246 в
ПАО "Банк "Санкт-Петербург",
К/С №30101810900000000790,
БИК 044030790
Генеральный директор

Заказчик:

г. Санкт-Петербург, _____

_____ Харитонов Е.П.

_____ / _____ /