



**Проект Договора
на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного
жилого дома**

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальный страж», в лице генерального директора Скоробогатого Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и _____, являющийся собственником квартиры _____ в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу:

_____, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, надлежащему обслуживанию и ремонту его инженерных систем и оборудованию, мест общего пользования, а также обязательства по обеспечению предоставления коммунальных услуг, при этом Собственник своевременно вносит плату за жилищные и коммунальные услуги.

1.2. Объектом настоящего Договора является общее имущество многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные на законном основании за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и несущие колонны);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ
СТРАЖ

Управляющая компания
в сфере ЖКХ

+7 (812) 646-70-23
group@uniguard.ru
пр. Мечникова, д. 19А
195271, Санкт-Петербург
www.uniguard.ru

д) электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) придомовая территория;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также механического оборудования, расположенного на этих сетях;

и) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять, а также обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, надлежащее обслуживание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, и обеспечивать предоставление коммунальных услуг Объекта, определенного в п. 1.2 настоящего договора.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый представителями Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. При проведении осмотра общего имущества выполнять следующие работы:

- устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);



-
- устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре), разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухооборников, компенсаторов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;
 - устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - прочистка канализационного лежачка;
 - проверка исправности канализационных вытяжек;
 - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - частичный ремонт кровли;
 - б) освещение помещений общего пользования;
 - в) принятие всех возможных мер для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования;
 - г) уборку и очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
 - д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов в многоквартирном доме;
 - е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
 - ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома при условии целевого бюджетного финансирования;
 - з) уборку в зимний период: подметание свежевыпавшего снега, посыпка территорий противогололедными материалами, подметание территорий в дни без снегопада, уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки, очистка урн от мусора;
 - и) уборку в теплый период: подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, уборка газонов, уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки, подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток, выкашивание газонов - 2 раза в сезон, очистка урн от мусора, протирка указателей, уборка детских площадок, расположенных на придомовых территориях - 6 раз в неделю;
 - к) подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "и" п. 1.2 настоящего Договора;
 - л) осуществлять работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:
 - ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;
 - укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - частичный ремонт кровли;
 - остекление и закрытие чердачных слуховых окон;



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ
СТРАЖ

Управляющая компания
в сфере ЖКХ

+7 (812) 646-70-23
group@uniguard.ru
пр. Мечникова, д. 19А
195271, Санкт-Петербург
www.uniguard.ru

-
- замену разбитых стекол окон мест общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - установку пружин и доводчиков на входных дверях;
 - ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов; ремонт труб наружного водостока;
 - устранение причин подтапливания подвальных помещений, кроме грунтовых вод;
 - другие работы, предусмотренные действующим законодательством;
 - м) обеспечение нормального функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, мусоропровода);
 - н) осуществление санитарного содержания лестничных клеток с выполнением следующих работ:
 - влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 6 раз в неделю; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
 - мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;
 - мытье окон на территории общего пользования - 1 раз в год;
 - влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц;
 - другие работы, предусмотренные действующим законодательством;
 - о) осуществление текущего и капитального ремонта дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и целевым бюджетным финансированием;
 - п) другие услуги и работы, предусмотренные действующим законодательством.
- 2.1.2. Управляющая организация также обязуется:
- а) уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте дома за три месяца, о ремонте мест общего пользования - за неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома - за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации);
 - б) выполнять заявки Собственника по устранению неисправностей и аварий в установленные сроки;
 - в) своевременно уведомлять Собственника об изменении размера оплаты за услуги и капитальный ремонт дома;
 - г) осуществлять перерасчет платы за техническое обслуживание общего имущества в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг.
- 2.2. Собственник обязуется:
- 2.2.1. Вносить ежемесячно установленную плату за предоставляемые услуги (жилищные и коммунальные) не позднее 10 числа месяца следующего за оплачиваемым.



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ
СТРАЖ

Управляющая компания
в сфере ЖКХ

+7 (812) 646-70-23
group@uniguard.ru
пр. Мечникова, д. 19А
195271, Санкт-Петербург
www.uniguard.ru

2.2.2. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества и придомовой территории, в том числе:

- бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных, предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, 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 Управляющей организацией;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- установить приборы учета холодной и горячей воды и обеспечить их эксплуатацию;
- подавать показания приборов учета до 25 числа каждого месяца;
- производить за свой счет текущий и капитальный ремонты занимаемого помещения;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- не использовать теплоноситель не по прямому назначению;
- соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, обслуживаемым Управляющей организацией, в случае если такие правила приняты органами Управляющей организацией.



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ
СТРАЖ

Управляющая компания
в сфере ЖКХ

+7 (812) 646-70-23
group@uniguard.ru
пр. Мечникова, д. 19А
195271, Санкт-Петербург
www.uniguard.ru

2.2.3. Своевременно исполнять поступившие от Управляющей организации запросы, касающиеся управления и технического обслуживания многоквартирного дома.

2.2.4. Обеспечивать доступ представителю Управляющей организации к общему имуществу многоквартирного дома, расположенному внутри принадлежащего ему помещения.

2.2.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими данный вид правоотношений.

3. Права сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. В случае невнесения Собственником платы по настоящему Договору в течение 2 месяцев и более или нарушения подп. 2.2.2 настоящего Договора, Управляющая организация имеет право подать в суд иск о взыскании с Собственника задолженности по настоящему Договору и (или) причиненного ущерба в размере реальных убытков.

3.1.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.3. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Получать услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором в надлежащем объеме и качестве, в частности:

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав Собственника) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность проживания граждан;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также на придомовой территории;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников и нанимателей жилых помещений;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства и реконструкции многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ
СТРАЖ

Управляющая компания
в сфере ЖКХ

+7 (812) 646-70-23
group@uniguard.ru
пр. Мечникова, д. 19А
195271, Санкт-Петербург
www.uniguard.ru

невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за пользование услугами по исполнению Договора определяется Управляющей организацией с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, нормативов и качества предоставления услуг, на основании годового плана о финансовой деятельности, а в случае, если такой план не утвержден, то на основании тарифов, установленных органами местного самоуправления.

4.2. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

4.3. Размер платы по настоящему Договору и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются Управляющей организацией в соответствующем платежном документе, предъявляемом Собственнику.

4.4. Перерасчет платы по Договору производится Управляющей организацией в установленном действующим законодательством порядке.

5. Изменение Договора и урегулирование споров

5.1. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Собственнику в рамках настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, а также от ответственности за нарушение качества предоставления услуг по настоящему Договору, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

6.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивается за счет Собственника.



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ
СТРАЖ

Управляющая компания
в сфере ЖКХ

+7 (812) 646-70-23
group@uniguard.ru
пр. Мечникова, д. 19А
195271, Санкт-Петербург
www.uniguard.ru

6.4. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также действия других членов семьи и лиц, временно проживающих в жилом помещении.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами в установленном порядке и действует в течение одного года с момента заключения. В случае, если ни одна из сторон не заявит о расторжении настоящего Договора не позднее 1 (одного) месяца до истечения срока его действия, то Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. В случае возникновения разногласий, не урегулированных путем переговоров, их разрешение передается на рассмотрение постоянно действующего Третейского суда «Северо-западный Третейский суд ЖКХ» при Обществе с ограниченной ответственностью «Городские Инновационные Технологии», находящимся по адресу: 195271, Санкт-Петербург, проспект Мечникова, дом 19, литера А., Телефон: (911) 811-33-46. Назначение состава суда (судьи) производится Председателем суда. Правила рассмотрения спора определяется Регламентом, утвержденным 25.03.2013 года. Решение указанного третейского суда является окончательным.

7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.

7.4. В случае аварии, поломок оборудования, происшедших по вине Собственника, устранение их производится за счет Собственника.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Универсальный Страж»
Юридический адрес: 197136, Санкт-Петербург, ул.
Всеволода Вишневого, д. 4, оф. 6
Фактический адрес: 195271, Санкт-Петербург, пр.
Мечникова, д. 19А
ОГРН 1097847264954
ИНН 7813453264 КПП 781301001
Р/с
К/с
БИК
тел./ф.: 646-70-23
Генеральный директор
_____/Н.А.Скоробогатый/
м.п.

Собственник: