

Раздел 4. Информация о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества домов.

4.1 Договора управления, заключаемые с собственниками помещений в многоквартирных домах и объектах находящихся в управлении с содержанием всех существенных условий договора управления.

4.1.1 Договор управления, заключаемый с собственниками помещений в многоквартирных домах с содержанием всех существенных условий договора управления.

ДОГОВОР

« ____ » _____ 2013 г.

г. Санкт-

Петербург

ООО «Жилищно-эксплуатационная служба «Чистые пруды», в лице генерального директора Липартия Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель, с одной стороны, и (ФИО) _____,

паспорт серия _____ № _____ выдан _____,

именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, _____ дом ____ корпус ____; а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Заказчику, являющемуся владельцем/собственником квартиры/нежилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее по тексту именуемое «помещение»)

1.2. Посредством заключения настоящего договора Заказчик возлагает на Исполнителя функции по управлению, техническому обслуживанию и эксплуатации жилого дома, указанного в п.1.1.договора, в т.ч. принадлежащей Заказчику доли в праве общей долевой собственности на общее имущество дома и помещения,

как неотъемлемой части указанного жилого дома.

1.3. Качество услуг (режим, периодичность, сроки перерыва), предоставляемых Исполнителем, должно соответствовать «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

1.4. В состав работ и услуг по договору входят:

- общее руководство и координация действий по содержанию общего имущества дома;
- организация и обеспечение технического обслуживания и эксплуатации общего имущества дома; в т.ч. обслуживание и текущий, капитальный ремонт системы канализации; системы вентиляции; внутридомовых сетей связи и сигнализации; системы диспетчеризации и прочего инженерного оборудования; а также оказание услуг по уборке мест общего пользования общего имущества дома и придомовой территории (п.п.3.1.1.-3.1.14 договора).

- предоставление Заказчику коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в т.ч. электроснабжения; отопления, горячего водоснабжения; холодного водоснабжения (п.3.1.8 договора);

- иные виды работ и услуг, введенные Исполнителем после согласования с собственниками помещений в доме.

1.4.1. Перечень работ и услуг, указанных в п.3.1.1.-п.3.1.14 договора может быть изменен решением Исполнителя в соответствии с изменениями действующего законодательства.

1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома входят все помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, _____

1.7. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством РФ, и иными нормативными актам.

1.8. Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Заказчик имеет право:

2.1.1. На получение услуг установленного законодательством качества.

2.1.2. На устранение Исполнителем недостатков в предоставлении услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

2.1.3. На получение в срок платежного документа на оплату услуг по договору, а при необходимости, на получение справок со сведениями о регистрации, характеристике помещения (Ф.7,Ф.9).

2.1.4. Заказчик имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за потреблением услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования у Заказчика. Осуществлять контроль за соблюдением Заказчиком противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством, и требовать устранения нарушений.

2.2.2. Применять меры, предусмотренные договором, в случае нарушения Заказчиком обязательств по договору.

2.2.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Заказчика.

2.2.3.1. В случае просрочки оплаты по настоящему договору Заказчиком более чем 3 (три) месяца:

- прекращать предоставление услуг Заказчику;

- требовать от Заказчика оплаты суммы задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.4. Контролировать производство работ по перепланировке и переустройству занимаемых помещений, ведущихся на основании разрешений, выданных Заказчику уполномоченными органами в соответствии с законодательством.

2.2.5. Производить перерыв в предоставлении услуг:

- для проведения ремонтных и профилактических работ;
- в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя.

2.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.7. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги Заказчику.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома в соответствии с действующими нормами.

3.1.2. Производить периодические технические осмотры, техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт общих конструктивных элементов здания, общих инженерных систем, оборудования жилого дома, элементов внешнего благоустройства, лифтов, крыши, чердака, подвала и т.п.

3.1.3. Обеспечить проведение аварийных работ и оперативное устранение аварийных ситуаций (т.е. нарушений электроснабжения многоквартирного дома, аварий на трубопроводах и запорной арматуры систем ГВС и ХВС, отопления).

Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.4. Обеспечить надлежащее санитарное содержание и уборку подъездов, вестибюлей, лестничных клеток, лифтов и других мест общего пользования жилого дома (в т.ч. влажное подметание и мытье лестничных клеток и маршей; мытье окон, подоконников, стен, дверей в местах общего пользования; уборка лифта и т.п.), а также придомовой территории (уборка снега, опавшей листвы, мусора с дворовой территории; посыпка территории песчано-соляной смесью (осенне-зимний период); покос и поливка газонов (летний период)).

3.1.5. Обеспечить вывоз бытового мусора.

3.1.6. Согласно Положению о проведении ППР (планово-предупредительные работы) жилых и общественных зданий проводить текущий и капитальный ремонт общего имущества жилого дома (электропроводки, инженерных сетей и оборудования, несущих конструкций); осуществлять наладку инженерного оборудования и устранение выявленных неисправностей, ремонт или замену оборудования (насосов, вентиляторов, осветительных приборов и т.п.), участков трубопроводов, инженерных систем, кабельных линий, восстановление асфальтового покрытия придомовой территории и т.п..

3.1.7. Выполнение работ по благоустройству мест общего пользования (озеленение территории, плановая посадка цветов; установка ограждения придомовой территории, газонов, детской площадки; обслуживание и ремонт малых архитектурных форм (скамейки, урны, детская площадка и др.)).

3.1.8. Обеспечить заключение договоров на коммунальное обеспечение дома с организациями-поставщиками (ЗАО «Петрозэлектросбыт», ГУП ТЭК, ГУП «Водоканал») и техническое обслуживание инженерных сетей водоснабжения, канализации, вентиляции, эл. снабжения (до квартирного щита), теплоснабжения, лифтов.

В целях обеспечения своевременной поставки коммунальных ресурсов в многоквартирный дом Исполнитель обязуется производить предоплату за услуги ресурсоснабжающим организациям из собственных средств.

3.1.9. Своевременно производить подготовку жилого дома, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации (в т.ч. в осенне-зимних условиях).

3.1.10. Обеспечить работу противопожарной сигнализации, пожарного водопровода.

3.1.11. Обеспечить обслуживание системы видеонаблюдения и системы диспетчеризации; организовать диспетчерскую службу/службу консьержей.

3.1.12. Обеспечить обслуживание слаботочной сети (домофон/АППЗ; т/в антенна – до этажного щита).

3.1.13. Производить текущий ремонт в помещении Заказчика в случаях, когда повреждения в помещении возникли по вине Исполнителя в связи с проведением работ капитального характера в доме или вследствие недостатков в предоставлении услуг.

3.1.14. Устранять повреждения инженерного оборудования в помещении Заказчика в срок не позднее, чем предусмотрено «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», с составлением акта и указанием в нем причины повреждения и за чей счет выполняются работы. В случае если оборудование не подлежит ремонту, производится его замена.

3.1.15. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. Вести прием документов от Заказчика для оформления регистрации места пребывания и места жительства проживающих. Выдавать Заказчику справки о регистрации по месту жительства и о характеристике

помещения (Формы №№ 7,9).

3.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика (иных законных пользователей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.18. Представлять Собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в соответствии с жилищным законодательством РФ. Отчет размещается на официальном сайте Исполнителя www.chip1.spb.ru и в помещении Исполнителя, в котором ведется прием собственников многоквартирного дома.

3.1.19. Производить расчет размеров платы Заказчика:

- за техническое обслуживание, ремонт дома с учетом фактических затрат Исполнителя согласно разделу 4 настоящего договора.

- за коммунальные ресурсы по действующим городским тарифам, содержащихся в заключенных договорах с организациями-поставщиками коммунальных ресурсов.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Использовать занимаемые помещения в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга строго по их назначению. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями».

3.2.2. При обнаружении неисправностей в помещении и/или доме в целом, немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать Исполнителю.

3.2.3. Обеспечить допуск в принадлежащее Заказчику помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Исполнителя для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей, в т.ч. для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

Допускать в дневное время в помещение Заказчика представителей Исполнителя для проведения осмотра приборов контроля и учета, снятия контрольных показаний с приборов учета и контроля, не чаще, чем 1 раз в месяц.

3.2.4. При отъезде из жилого помещения на длительный срок (более одной недели) уведомлять об этом Исполнителя и сообщать номер телефона, по которому Исполнитель может связаться с представителем (доверенным лицом) Заказчика в случае возникновения в квартире аварии систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления или в других срочных случаях. Представитель (доверенное лицо) Заказчика обязан предоставить доступ в квартиру представителям Исполнителя для устранения причин аварии в кратчайшие сроки, в других срочных случаях – в заранее оговоренное время.

3.2.5. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, лифтах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор в специальные места, определенные Исполнителем. Не сбрасывать в канализацию мусор и строительные отходы.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности. Использовать электрические и другие приборы в соответствии с их назначением, не оставлять без присмотра электронагревательные приборы, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и самовольного подключения к электрическим щитам и другим устройствам помимо счетчика и т.п.

Не загромождать коридоры, лестничные клетки, проходы, запасные и др. выходы; выбрасывать легковоспламеняющиеся материалы, отходы, масляные краски и химические вещества отдельно от другого мусора.

3.2.7. Установить в квартире автоматические пожарные датчики, и монтировать на системе водоснабжения кран для локального тушения пожара.

3.2.8. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома.

Не производить электромонтажные работы с увеличением расчетных нагрузок и работы по замене электросчетчиков без согласования с ЗАО «Петроэлектросбыт».

3.2.9. Производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений только после предоставления Исполнителю разрешения МВК Администрации района Санкт-Петербурга и утвержденного проекта.

3.2.10. Не устанавливать на фасадах дома без согласования с уполномоченными законодательством органами системы кондиционирования, вентиляции, телевизионные установки, жалюзи и другие приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду дома и отражается на общем архитектурном облике дома.

Не устанавливать в местах общего пользования перегородок, дверей и т.п., ограничивающих доступ Исполнителя к приборам учета и инженерным сетям, обслуживающим более одного помещения в доме

3.2.10.1. В случае нарушения Заказчиком п.3.2.10 договора, Исполнитель вправе демонтировать установленные системы /двери, перегородки и произвести восстановление фасада/общего имущества за счет Заказчика.

3.2.11. Осуществлять сантехнические работы в помещении Заказчика по правилам, установленным для производства данного вида работ, с соблюдением требований по укладке гидроизоляции.

3.2.12. Не осуществлять переделку стояков системы отопления и водопроводных стояков. Категорически запрещается производить замену приборов отопления (радиаторов) с увеличением проектной мощности и устанавливать теплые водяные полы.

3.2.13. Возместить убытки владельцам нижерасположенных помещений в случае протечек, произошедших по вине Заказчика, в том числе при проведении работ, а также во время эксплуатации дома в результате некачественно произведенных сантехнических и иных работ.

3.2.14. Соблюдать правила пользования лифтом. Перевозимые громоздкие предметы, в том числе мебель, сантехника, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений.

3.2.15. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы и оказанные услуги по техническому обслуживанию пропорционально занимаемой площади или по показаниям соответствующих счетчиков.

Льготы по оплате услуг Заказчик оформляет в размере и порядке, определенном действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

3.2.16. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества путем внесения целевых сборов.

3.2.17. Выгуливать домашних животных вне придомовой территории в специально отведенных местах или немедленно убирать за своими домашними животными.

3.2.18. **При производстве ремонтных и отделочных работ соблюдать следующие правила:**

3.2.18.1. До начала проведения ремонтно-отделочных работ в своем помещении известить Исполнителя о сроках и планируемом объеме работ.

Заказчик обязан не позднее, чем за 1 день до начала работ, представить Исполнителю список лиц, которым необходим доступ в помещение Заказчика, с указанием их паспортных данных и получить на указанных лиц временные пропуска.

3.2.18.2. Допуск лиц на территорию дома осуществляется по временным пропускам, выданным Исполнителем, при предъявлении ими паспортов, или в присутствии Заказчика.

3.2.18.3. Заказчик осуществляет контроль за действиями лиц, допущенных к ремонту его помещения, и несет полную ответственность за их действия. Запрещается проживание указанных лиц в помещении Заказчика в период ремонтно-отделочных работ.

3.2.18.4. Все ремонтные и отделочные работы производятся с 8.00 часов до 19.00 часов, кроме воскресенья.

3.2.18.5. Склаживать строительный мусор разрешается только внутри помещения Заказчика, выносить строительный мусор следует в специальные контейнеры, размещенные на придомовой территории.

В случае невыполнения Заказчиком указанных требований, он путем подписания настоящего договора дает свое согласие на производство работ по уборке и вывозу строительного мусора, а также на дополнительную оплату указанных работ по тарифам Исполнителя.

При невозможности выявить виновное лицо, сумма затрат рассчитывается для всех владельцев помещений, расположенных на этаже, где складирован мусор, исходя из общей площади помещения, и вносится в платежный документ на оплату отдельной строкой – прочие расходы.

3.2.18.6. При уборке строительного мусора запрещается выкидывать мусор из окон, сливать строительные смеси в канализацию.

3.2.18.7. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема стройматериалов и уборки мусора.

3.2.18.8. Разгрузку транспорта с грузами Заказчика необходимо обеспечить сразу по его прибытии, не допуская длительного нахождения данного транспорта на придомовой территории.

3.2.19. При получении свидетельства о государственной регистрации права собственности Заказчика на помещение в доме, в течение 3-х дней предоставить Исполнителю копию данного документа.

3.2.20. При передаче права собственности на помещение Заказчик обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию имущества и письменно, в течение 3 (трех) дней, известить Исполнителя о смене собственника, Ф.И.О. нового собственника и предоставить копию документа, подтверждающего смену собственника.

3.2.20.1. В случае если Заказчик своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника на помещение, указанное в п.1.1. настоящего договора, и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен настоящий договор, до дня предоставления Исполнителю вышеуказанных сведений.

3.2.21. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении, принадлежащем Заказчику;

3.2.22. Полностью выполнять обязанности по данному договору до наступления условий, предусмотренных п.3.2.20. договора, или до прекращения действия данного договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Заказчиком помещению согласно [ст. 249, 289](#) Гражданского кодекса РФ и [37, 39](#) Жилищного кодекса РФ.

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору в соответствии с ч.2 ст. 154 Жилищного кодекса включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения (в т.ч. за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

2) плату за коммунальные услуги (в т.ч. за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта или со дня применения тарифа организациями, поставляющих коммунальные ресурсы (если это предусмотрено правовым актом).

4.2.2. Плата за услуги и работы Исполнителя по содержанию и сохранению общего имущества дома, в т.ч. за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества определяется с учетом фактических затрат и предложений Исполнителя и утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. Исполнитель уведомляет Заказчика в индивидуальном или коллективном порядке об изменении размера оплаты по договору не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до её изменения или с момента уведомления Исполнителя об изменении тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому обслуживанию дома.

4.4. Начисление платы согласно п.4.2.1., п.4.2.2. настоящего договора, выставление платежных документов Заказчику и проведение платежей сторонним организациям производит Исполнитель.

4.5. Исполнитель предоставляет платежные документы Заказчику путем вложения в его почтовый ящик не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае утраты Заказчиком платежного документа или неполучения его по неизвестным Заказчику причинам, Заказчик обязан обратиться к Исполнителю в приемные часы бухгалтера за получением дубликата платежного документа.

4.6. Заказчик производит оплату по настоящему договору ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Исполнителем в платежном документе.

Оплата Заказчиком, выставленного Исполнителем платежного документа, в установленный выше срок, является надлежащим исполнением Заказчиком обязательств по внесению платы по настоящему договору.

4.7. В случае самовольного подключения Заказчика к электрическим щитам и другим устройствам помимо электросчетчика своего помещения, Исполнитель производит расчет потребленной Заказчиком энергии по показаниям счетчика в ГРЩ путем вычета общего количества энергии, потребленной другими пользователями.

4.8. При приобретении Заказчиком помещения без отделки, Заказчик оплачивает целевым взносом вывоз и утилизацию строительного мусора в размере, определенном Исполнителем с учетом действующих тарифов специализированной организации, имеющей разрешение на указанный вид деятельности.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Исполнителя.

5.1.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством РФ

5.1.2. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло по вине третьих лиц, вследствие обстоятельств непреодолимой силы, а также, если в результате издания акта органа государственной власти или местного самоуправления качественное исполнение обязательств было невозможным.

5.2. Ответственность Заказчика.

5.2.1. Заказчик несет ответственность за нарушение п.3.2.6. договора в соответствии с Правилами пожарной безопасности в РФ.

5.2.2. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по п.3.2.1, п.3.2.5, п.3.2.9. договора, Заказчик обязан устранить нарушения в срок, установленный Исполнителем. По представлению Исполнителя, Заказчик может быть привлечен к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае не устранения нарушения п.3.2.5. договора в установленный срок, Заказчик обязан возместить Исполнителю расходы по уборке и (или) ремонту соответствующих мест общего пользования, ремонту и (или)

ликвидации засоров канализации. Указанные расходы вносятся в платежный документ на оплату отдельной строкой - прочие расходы.

5.2.3. Заказчик принимает на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба жилому дому, в целом или его частям, имуществу и здоровью владельцев иных помещений, а также третьих лиц при выполнении ими указанных работ. В случае причинения ущерба самим Заказчиком или его работниками Заказчик в полном объеме возмещает причиненный ущерб.

5.2.4. В случае неисполнения Заказчиком п.п.3.2.3, 3.2.4. договора, ответственность за прекращение снабжения дома (части дома) электроэнергией, тепловой энергией, холодной и горячей водой несет Заказчик с возмещением морального вреда владельцам квартир, где отсутствовало коммунальное обеспечение.

5.2.5. При нарушении Заказчиком п.4.6. настоящего договора, Исполнитель вправе начислить Заказчику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент начисления пени, от суммы задолженности за каждый день просрочки внесения платы по день фактической выплаты. В случае начисления пени, Заказчик обязан их оплатить в течение 10 дней с момента выставления отдельного требования или включения суммы пени в платежный документ на оплату услуг.

Задолженность по платежам взыскивается Исполнителем с Заказчика в соответствии с действующим законодательством.

5.2.6. Уплата пени не освобождает Заказчика от выполнения обязательств по договору.

5.2.7. В случае выбрасывания строительного мусора и бытовых отходов из окон квартиры или в непредназначенные для этого места, слива строительных смесей в канализацию Заказчик возмещает Исполнителю расходы по уборке мусора и (или) ремонту канализации в полном размере.

5.2.8. В случае повреждения фасада дома при нарушении п.3.2.10. договора, все восстановительные работы проводятся за счет Заказчика.

5.2.9. В случае нарушения Заказчиком, членами его семьи или гостями правил пользования и эксплуатации жилых помещений, мест общего пользования (лестничных клеток, подъездов, придомовой территории), коммуникаций и инженерного оборудования, повлекшего за собой материальный ущерб, Заказчик возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-ти дней с момента получения письменного требования Исполнителя.

5.2.10. За нарушения п.3.2.18. договора Заказчик уплачивает Исполнителю штраф в размере 2 МРОТ по каждому факту нарушения.

6. СУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками помещений многоквартирного дома путем:

- получения от ответственных лиц Исполнителя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в т.ч. путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи Исполнителю в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [пп. 6.2-6.5 настоящего раздела](#) Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Исполнителя на обращения Заказчика с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Исполнителя;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда согласно действующему законодательству.

6.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Подготовка акта осуществляется Исполнителем. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт подписывается комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (трех) человек, в т.ч. представитель Исполнителя в обязательном порядке, Заказчик и др. Если Исполнитель не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, описание (при

наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

6.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Исполнителя обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Исполнителя, о чем Заказчик должен быть предупрежден не позже чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Исполнителя как Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для Заказчика в прекращении обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок действия договора: 5 (пять) лет. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о прекращении настоящего договора управления с Исполнителем по окончании срока его действия, договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых храниться у Заказчика, другой – у Исполнителя.

9.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, подсудность дел - по месту нахождения Исполнителя.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Жилищно-эксплуатационная служба «Чистые пруды» Россия, Санкт-Петербург Ул. Лени Голикова, д.29, корп.6, кв.8 ИНН 7805301028 КПП 780501001 ОГРН 1047808025407 Генеральный директор ООО «ЖЭС «Чистые пруды» _____ Липартия В.Г.	ЗАКАЗЧИК: Ф. _____ И. _____ О. _____ факт. адрес _____ моб. тел. _____ дом. тел. _____ раб. тел. _____ Подпись собственника _____
---	---

4.1.2 Договор, заключаемый с собственниками стояночных мест в паркинге по адресу: пр. Ветеранов дом №75, корпус №1, литер А, помещение 1Н.

ДОГОВОР на эксплуатацию стояночного места в паркинге

«__» _____ 2013 г.

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭС «Чистые пруды», являющееся управляющей компанией многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 75, корп. 1; в лице генерального директора Липартия Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и **Владелец стояночного места № ____** в полуподземном гараже, расположенном в вышеуказанном многоквартирном доме: _____

(Ф.И.О., _____ паспортные _____ данные _____ лица)

№ Свидетельства о государственной регистрации права собственности на долю в паркинге _____ дата выдачи Свидетельства _____, именуемый в дальнейшем «Владелец» с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Владелец поручает, а Исполнитель принимает на себя функции Управляющей компании по эксплуатации полуподземного гаража, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 75, корп. 1 (далее по тексту «паркинг»).

1.2. Исполнитель по заданию Владельца в течение срока действия настоящего договора выполняет работы по содержанию и техническому обслуживанию паркинга, обеспечивает предоставление электроэнергии, отопления и водоснабжения в помещение паркинга путем заключения от своего имени и интересах Владельца договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией, а Владелец обязуется оплачивать работы и услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего договора.

1.3. Срок действия настоящего договора: с даты заключения договора и до окончания срока полномочий Исполнителя как управляющей компании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 75, корп. 1., в состав которого входит помещение паркинга.

1.4. Владелец за услуги и работы Исполнителя по настоящему договору оплачивает ежемесячно эксплуатационный взнос. Размер эксплуатационного взноса на дату заключения настоящего договора составляет 1545 (Одна тысяча пятьсот сорок пять) рублей в месяц.

Кроме указанной суммы Владелец стояночного места оплачивает расходы за поставляемые коммунальные ресурсы (электроэнергия, отопление, водоснабжение) по отдельно выставляемым счетам Исполнителя за фактически потребленные ресурсы согласно показаний приборов учета.

1.5. Размер эксплуатационного взноса на содержание и техническое обслуживание паркинга может быть изменен с учетом фактических затрат и предложений Исполнителя в следующем порядке:

1.5.1. В случае изменения стоимости и/или объемов отдельных работ и/или услуг, оказываемых Исполнителем лично, перерасчет эксплуатационного взноса по настоящему договору осуществляется по решению общего собрания Владельцев паркинга.

1.6. В случае повышения городских тарифов на электроэнергию, отопление и водоснабжение Исполнитель извещает Владельца об изменении тарифа путем размещения письменного объявления на информационном стенде в паркинге, и осуществляет расчет платы за поставляемые коммунальные ресурсы, применяя новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта или со дня применения тарифа

ресурсоснабжающей организацией (если это предусмотрено правовым актом).

1.7. Не использование стояночного места Владельцем не является основанием невнесения ежемесячного эксплуатационного взноса в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Владельцу разрешён въезд на территорию паркинга на чистом автотранспорте с постановкой его на стояночное место, закрепленное за Владельцем.

2.2. Временный впуск постороннего автотранспорта разрешается только по заявлению Владельца и после оформления соответствующего пропуска для его постановки на место Владельца с обязательной записью в журнале учета въезда-выезда автотранспорта. При отсутствии номерных знаков предъявляются документы, подтверждающие право собственности или владения автотранспортом.

2.3. Въезд на территорию паркинга со следами повреждений разрешается только после письменного объяснения Владельца автотранспорта, записанного в журнале учета въезда-выезда автотранспорта.

2.4. Транспортное средство, хранящееся в паркинге, должно быть оборудовано устройствами, исключающими возможность его угона посторонними лицами.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. **ВЛАДЕЛЕЦ ОБЯЗАН:**

3.1.1. Соблюдать в паркинге установленный пропускной режим, правила пожарной безопасности и техники безопасности.

3.2. Бережно относиться к оборудованию и имуществу паркинга, а также к автотранспорту других владельцев стояночных мест.

3.2.1. При нанесении ущерба имуществу паркинга или автотранспорту других владельцев стояночных мест - полностью возместить этот ущерб.

3.2.2. Принимать все меры, исключающие возможность вскрытия и угона транспортного средства (постановка на сигнализацию, закрытие на замки всех дверей и др.).

3.2.3. Ежемесячно до 10 числа текущего месяца оплачивать установленные эксплуатационные взносы за прошедший месяц.

3.2.4. Выполнять распоряжения работников Исполнителя по соблюдению порядка на территории паркинга.

3.2.5. В случае замены транспортного средства или номерного знака, переоформить в пятидневный срок пропуск у сотрудника Исполнителя с предъявлением тех. паспорта на транспортное средство.

3.2.6. В случае обнаружения вскрытия автомашины и хищения имущества посторонними лицами сообщить дежурному контролеру, вызвать милицию, записать фамилии очевидцев, принять меры к сохранению следов происшествия.

3.2.7. В случае въезда на поврежденном транспорте сообщить об этом дежурному контролеру с обязательной записью в журнале учета въезда-выезда автотранспорта.

3.2.8. Владелец самостоятельно оплачивает налоги на недвижимое имущество в виде принадлежащей ему доли в паркинге.

3.2.9. **Владельцу стояночного места запрещается:**

- находиться на территории паркинга в нетрезвом состоянии и распивать спиртные напитки;
- хранить на территории паркинга постороннее имущество;
- проводить или провозить на территорию паркинга посторонних лиц без разрешения дежурного контролера;
- входить в служебное помещение дежурного контролера и отвлекать его от исполнения своих обязанностей;
- оставлять свое транспортное средство на других местах;
- сливать отработку или выбрасывать мусор в не предусмотренных для этого местах;
- мыть на территории паркинга свой автотранспорт.

3.2. **ИСПОЛНИТЕЛЬ ОБЯЗАН:**

3.1.1. Организовать пропускной режим в паркинг в соответствии с п.п. 2.1.- 2.3. настоящего договора.

3.1.2. Оказывать услуги по уборке помещения паркинга, вывозу мусора, предоставлению электроэнергии, отопления, водоснабжения в помещение паркинга, телефонной связи, обеспечивать функционирование системы видеонаблюдения.

3.1.3. Вести необходимую техническую документацию по эксплуатации паркинга, а также производить все необходимые бухгалтерские расчёты и платежи.

3.1.4. Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по содержанию помещения паркинга и инженерного оборудования, необходимого для обслуживания паркинга.

3.1.5. Обеспечить работу противопожарной защиты паркинга в соответствии с действующими требованиями.

3.1.6. Исправлять повреждения инженерного оборудования в паркинге, произошедшие по вине Владельцев,

членов их семьи /или других лиц, допущенных Владельцами к пользованию паркингом, за счет такого Владельца.

3.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем паркинга своих обязательств по использованию паркинга и по оплате услуг Исполнителя.

3.1.8. Принимать платежи от Владельца по настоящему договору.

3.1.9. Представлять интересы Владельцев паркинга в государственных и иных учреждениях и организациях по вопросам, связанным с эксплуатацией паркинга (кроме вопросов, представление интересов по которым требует Решения общего собрания собственников и/или письменной доверенности, оформленной в установленном законом порядке).

3.1.10. Предоставлять Владельцу информацию, связанную с вопросами исполнения обязательств по настоящему Договору в порядке, сроке и в объеме, предусмотренных действующим законодательством об управляющих компаниях.

3.1.11. Согласовывать на общем собрании Владельцев паркинга вид, объем и стоимость работ по текущему и капитальному ремонту паркинга

3.3. ВЛАДЕЛЕЦ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.3.1. Осуществлять контроль за качеством предоставления услуг и выполнения работ по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.4.1. В установленном законом порядке возмещать за счет Владельца убытки, причиненные Владельцем и/или другими лицами, допущенными Владельцем к пользованию паркингом, а также убытки, связанные с неисполнением Владельцем своих обязательств по настоящему договору.

3.4.2. Без предварительного уведомления Владельца приостановить предоставление услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций;

б) возникновения стихийных бедствий и/или чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

3.4.3. В случае наличия у Владельца стояночного места задолженности по эксплуатационным взносам, Исполнитель вправе ограничить/запретить доступ Владельца стояночного места и/или его транспортного средства на территорию паркинга до момента погашения всей суммы задолженности, без возмещения Владельцу каких-либо расходов, в т.ч. расходов по хранению его транспортного средства на платной автостоянке.

Объявление об ограничении/запрете доступа в паркинг для Владельцев, имеющих задолженность перед Исполнителем, размещается на Информационном стенде в паркинге, не менее чем за 2 (Два) календарных дня до применения указанной меры к Владельцам, имеющим задолженность перед Исполнителем.

3.4.4. Инициировать проведение общего собрания Владельцев паркинга для решения вопросов по дополнительному финансированию работ по текущему/капитальному ремонту паркинга или других неотложных работ, требующих дополнительных затрат, а также иных вопросов, связанных с обслуживанием и эксплуатацией паркинга.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность по договору при наличии вины, установленной в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае наличия у Владельца стояночного места задолженности по эксплуатационным взносам, Исполнитель вправе ограничить/запретить доступ Владельцу в соответствии с п.3.4.3. настоящего договора.

4.3. За просрочку внесения эксплуатационных взносов более чем на 10 (Десять) календарных дней, Исполнитель вправе начислить Владельцу пени на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ, за каждый день просрочки.

4.4. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Исполнителем (в т.ч. при наличии письменных жалоб на персонал Исполнителя), Исполнитель обязуется принимать все зависящие от него меры по устранению фактов

ненадлежащего исполнения договорных обязательств (в т.ч. меры дисциплинарного воздействия к своему персоналу в рамках трудового законодательства).

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

5.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случае не урегулирования споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Исполнителя.

5.4. Договор может быть расторгнут сторонами досрочно по обоюдному согласию Сторон или по заявлению любой из Сторон, с предварительным письменным уведомлением другой Стороны не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего договора, в следующих случаях:

5.4.1. Исполнитель имеет право расторгнуть настоящий договор, если более 3 (Трех) Владельцев стояночных мест паркинга расторгли Договор с Исполнителем на эксплуатацию стояночного места в паркинге и эксплуатационные взносы, уплачиваемые остальными Владельцами паркинга не покрывают расходов Исполнителя по обслуживанию и эксплуатации паркинга в целом.

5.4.2. Исполнитель имеет право расторгнуть настоящий договор, если решением общего собрания Владельцев паркинга не принято предложение Исполнителя об изменении размера эксплуатационного взноса, а действующий размер эксплуатационного взноса не покрывает фактических затрат Исполнителя.

5.4.3. Владельцы имеет право расторгнуть настоящий договор, если общее собрание Владельцев паркинга приняло решение о досрочном расторжении договорных отношений с Исполнителем

5.5. Услуг по охране транспортных средств Владельца Исполнитель не оказывает.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель	Владелец стояночного места № _____ Ф.И.О.
--------------------	---

ООО «ЖЭС «Чистые пруды»	_____
ИНН 780301028	_____
Р/с 40702810355200178191	—
В Петроградском ОСБ № 1879/0796	Дом. адрес
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	_____
г.Санкт-Петербург	_____
СПб, ул. Л.Голикова 29-6-8	—
Генеральный директор	Дом. тел.
_____ В.Г. Липартия	_____
	Моб. тел.

	Email:
	_____ / _____

4.1.3 Договор, заключаемый с собственниками стояночных мест в полуподземном гараже по адресу: ул. Лёни Голикова, дом №29, корпус №5, литер Б.

ДОГОВОР на эксплуатацию стояночного места в паркинге

«__» _____ 2013 г.

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭС «Чистые пруды», в лице директора Липартия Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и **Владелец стояночного места N ____**, находящегося в полуподземном гараже, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 29, корп. 5, лит.Б (далее по тексту «паркинг»)

О., *паспортные* *данные* *(Ф.И. лица)*

№ Свидетельства о государственной регистрации права собственности на долю в паркинге _____ дата выдачи Свидетельства _____,

именуемый в дальнейшем «Владелец» с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Владелец, на основании документов, подтверждающих право владения стояночным местом в паркинге, поручает, а Исполнитель принимает на себя функции Управляющей компании по эксплуатации паркинга,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 29, корп. 5.

1.2. Исполнитель по заданию Владельца и за установленную плату в течение срока действия настоящего договора выполняет работы по содержанию и ремонту паркинга, обеспечивает предоставление электроэнергии в паркинг путем заключения от своего имени и интересах Владельца договора с ресурсоснабжающей организацией.

1.3. Срок действия настоящего договора: с даты заключения и до «31» января 2017г. По истечении срока управления паркингом Исполнителем, срок управления может быть продлен решением общего собрания собственников паркинга.

1.4. Размер эксплуатационного взноса на дату заключения настоящего договора составляет 1600 (одна тысяча шестьсот) рублей в месяц.

Размер эксплуатационного взноса на содержание и обслуживание паркинга может быть изменен с учетом фактических затрат и предложений Исполнителя, решением общего собрания владельцев паркинга не чаще 1 (Одного) раза в год.

1.4.1. Не использование стояночного места Владельцем не является основанием невнесения ежемесячного эксплуатационного взноса в соответствии с условиями настоящего Договора. .

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.5. Владельцу разрешён въезд на территорию паркинга только по специальному пропуску, выданному Исполнителем, на чистом автотранспорте с постановкой его на установленное место. При выезде пропуск Владелец сдает контролеру паркинга, при въезде пропуск выдается Владельцу

2.6. Временный впуск постороннего автотранспорта разрешается только по заявлению Владельца и после оформления соответствующего пропуска для его постановки на место Владельца с обязательной записью в журнале учета въезда-выезда автотранспорта. При отсутствии номерных знаков предъявляются документы, подтверждающие право собственности или владения автотранспортом.

2.7. Въезд на территорию паркинга со следами повреждений разрешается только после письменного объяснения Владельца автотранспорта, записанного в журнале учета въезда-выезда автотранспорта.

2.8. Транспортное средство, хранящееся в паркинге, должно быть оборудовано устройствами, исключающими возможность его угона посторонними лицами.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. ВЛАДЕЛЕЦ ОБЯЗАН:

3.1.1. Соблюдать в паркинге установленный пропускной режим, правила пожарной безопасности и техники безопасности.

3.2.2. Бережно относиться к оборудованию и имуществу паркинга, а также к автотранспорту других владельцев стояночных мест.

3.2.10. При нанесении ущерба имуществу паркинга или автотранспорту других владельцев стояночных мест - полностью возместить этот ущерб.

3.2.11. Принимать все меры, исключающие возможность вскрытия и угона транспортного средства (постановка на сигнализацию, закрытие на замки всех дверей и др.).

3.2.12. Ежемесячно до 10 числа текущего месяца оплачивать установленные эксплуатационные взносы за прошедший месяц.

3.2.13. Выполнять распоряжения работников Исполнителя по соблюдению порядка на территории паркинга.

3.2.14. В случае замены транспортного средства или номерного знака, переоформить в пятидневный срок пропуск у сотрудника Исполнителя с предъявлением тех. паспорта на транспортное средство.

3.2.15. В случае обнаружения вскрытия автомашины и хищения имущества посторонними лицами сообщить дежурному контролеру, вызвать милицию, записать фамилии очевидцев, принять меры к сохранению следов происшествия.

3.2.16. В случае въезда на поврежденном транспорте сообщить об этом дежурному контролеоу с обязательной записью в журнале учета въезда-выезда автотранспорта.

3.2.17. Владелец самостоятельно оплачивает налоги на недвижимое имущество в виде принадлежащей ему доли в паркинге.

3.2.18. Владельцу стояночного места запрещается:

- находиться на территории паркинга в нетрезвом состоянии и распивать спиртные напитки;
- хранить на территории паркинга постороннее имущество;
- проводить или провозить на территории паркинга посторонних лиц без разрешения дежурного контролера;
- входить в служебное помещение дежурного контролера и отвлекать его от исполнения своих обязанностей;
- оставлять свое транспортное средство на других местах;
- сливать отработку или выбрасывать мусор в не предусмотренных для этого местах;

- мыть на территории паркинга свой автотранспорт.

3.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ ОБЯЗАН:

- 3.1.1. Организовать пропускной режим на автостоянку в соответствии с п.п. 2.1.- 2.3. настоящего договора.
- 3.1.2. Оказывать услуги по уборке территории, вывозу мусора, подключению/предоставлению электроэнергии, телефонной связи, функционированию системы видеонаблюдения.
- 3.1.3. Вести необходимую техническую документацию по эксплуатации паркинга, а также производить все необходимые бухгалтерские расчёты и платежи.
- 3.1.4. Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по содержанию здания паркинга, инженерного оборудования и прилегающей к паркингу территории.
- 3.1.5. Обеспечить работу противопожарной защиты паркинга в соответствии с действующими требованиями.
- 3.1.6. Исправлять повреждения инженерного оборудования в паркинге, произошедшие по вине Владельцев, членов их семьи /или других лиц, допущенных Владельцами к пользованию паркингом, за счет такого Владельца.
- 3.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцами паркинга своих обязательств по использованию помещений паркинга и по оплате услуг Исполнителя.
- 3.1.8. Принимать платежи от Владельцев паркинга по настоящему договору.
- 3.1.9. Представлять интересы Владельцев паркинга в государственных и иных учреждениях и организациях по вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией паркинга (кроме вопросов, представление интересов по которым требует Решения общего собрания собственников и/или письменной доверенности, оформленной в установленном законом порядке).
- 3.1.10. Предоставлять Владельцу информацию, связанную с вопросами исполнения обязательств по настоящему Договору в порядке, сроке и в объеме, предусмотренных действующим законодательством об управляющих компаниях.
- 3.1.11. Согласовывать на общем собрании Владельцев паркинга вид, объем и стоимость работ по текущему и капитальному ремонту паркинга

3.3. ВЛАДЕЛЕЦ ИМЕЕТ ПРАВО:

- 3.3.1. Осуществлять контроль за качеством предоставления услуг и выполнения работ по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

- 3.4.1. В установленном законом порядке возмещать за счет Владельцев убытки, причиненные Владельцем и/или другими лицами, допущенными Владельцем к пользованию паркингом, а также убытки, связанные с неисполнением Владельцем своих обязательств по настоящему договору.
- 3.4.2. Без предварительного уведомления Владельцев приостановить предоставление услуг в случае:
 - а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций;
 - б) возникновения стихийных бедствий и/или чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.
- 3.4.3. В случае наличия у Владельца стояночного места задолженности по эксплуатационным взносам, Исполнитель вправе ограничить/запретить доступ Владельца стояночного места и/или его транспортного средства на территорию паркинга до момента погашения всей суммы задолженности, без возмещения Владельцу каких-либо расходов, в т.ч. расходов по хранению его транспортного средства на платной автостоянке.

Объявление об ограничении/запрете доступа в паркинг для владельцев, имеющих задолженность перед Исполнителем, размещается на Информационном стенде в паркинге, не менее, чем за 2 (Два) календарных дня до применения указанной меры к должникам.

- 3.4.4. Инициировать проведение общего собрания Владельцев паркинга для решения вопросов по дополнительному финансированию работ по текущему/капитальному ремонту паркинга или других неотложных работ, требующих дополнительных затрат.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Стороны несут ответственность по договору при наличии вины, установленной в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. В случае наличия у Владельца стояночного места задолженности по эксплуатационным взносам, Исполнитель вправе ограничить/запретить доступ Владельцу в соответствии с п.3.4.3. настоящего договора.
- 4.3. За просрочку внесения эксплуатационных взносов более, чем на 10 (Десять) календарных дней, Исполнитель вправе начислить Владельцу пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ за просрочку внесения платы за содержание и ремонт помещения за каждый день просрочки.
- 4.4. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Исполнителем (в т.ч. при наличии письменных жалоб на персонал Исполнителя), Исполнитель обязуется принимать все зависящие от него меры по устранению фактов ненадлежащего исполнения договорных обязательств (в т.ч. меры дисциплинарного воздействия к своему персоналу в рамках трудового законодательства).

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

5.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случае не урегулирования споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Исполнителя.

5.4. Договор может быть расторгнут сторонами досрочно по обоюдному согласию Сторон или по заявлению любой из Сторон, с предварительным письменным уведомлением другой Стороны не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего договора, в случаях:

5.4.1. Исполнитель имеет право расторгнуть настоящий договор, если более 3 (Трех) других Владельцев стояночных мест паркинга расторгли Договор с Исполнителем на эксплуатацию стояночного места в паркинге и эксплуатационные взносы, уплачиваемые остальными Владельцами паркинга не покрывают расходов Исполнителя по обслуживанию и эксплуатации паркинга в целом.

5.4.2. Исполнитель имеет право расторгнуть настоящий договор, если решением общего собрания Владельцев паркинга не принято предложение Исполнителя об изменении размера эксплуатационного взноса, а действующий размер эксплуатационного взноса не покрывает фактических затрат Исполнителя.

5.4.3. Владельцы имеет право расторгнуть настоящий договор, если общее собрание Владельцев паркинга приняло решение о досрочном расторжении договорных отношений с Исполнителем как с управляющей компанией и/или выбрало иной способ управления, другую управляющую компанию.

5.5. Услуг по охране транспортных средств Владельца Исполнитель не оказывает.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель	Владелец стояночного места № _____
ООО «ЖЭС «Чистые пруды»	Ф.И.О.
ИНН 780301028	_____
Р/с 40702810355200178191	_____
В Петроградском ОСБ № 1879/0796	—
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Дом. адрес
г.Санкт-Петербург	_____
СПб, ул. Л.Голикова 29-6-8	_____
Генеральный директор	—
_____ В.Г. Липартия	Дом. тел.

	Моб. тел.

	Email:

	_____ / _____

--	--

4.2 Сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома.

4.2.1 Выполнение плана работ за 2013 г. по содержанию, ремонту общего имущества домов и содержанию придомовой территории.

Спланированные работы выполнены в соответствии с планом работ, отклонений от плана нет.

№п/п	Спланированные работы	Место выполнения	Период выполнения
1	2	3	4
1.	Произведены ремонтные работы на этажах домов согласно спец. плана ремонтных работ.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель – Октябрь.
2.	Отремонтированы фасады корпусов Корпус 1. Шпаклёвка фасадов 74 кв.м. Покраска фасадов 110 кв.м. Корпус 2. Шпаклёвка фасадов 28 кв.м. Покраска фасадов 45 кв.м. Корпус 3. Шпаклёвка фасадов 38 кв.м. Покраска фасадов 54 кв.м. Корпус 4. Шпаклёвка фасадов 32 кв.м. Покраска фасадов 74 кв.м. Корпус 7. Шпаклёвка фасадов 75 кв.м. Покраска фасадов 85 кв.м. Корпус 8. Шпаклёвка фасадов 77 кв.м. Покраска фасадов 89 кв.м. Корпус 6 Покраска фасадов 60 кв.м.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель – Сентябрь.
3.	Отремонтировано дорожное покрытие из тротуарной плитки	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель – Июль.
4.	Произведена подсыпка земли на	пр. Ветеранов д.75	Апрель – Июль.

	газоны и клумбы придомовых территорий, посеяна трава, высажены цветы в клумбы в переносные цветочные корзины и кашпо.	корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	
5.	Подготовлены дома к отопительному сезону 2013-2014 г.г. и предъявлены Администрации района до 1 сентября	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь-Август.
6.	Произведено перезаключение договоров по обеспечению домов коммунальными услугами (ГВС, Отопление)	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп.6,7, 8.	Апрель – Август.
7.	Освидетельствованы лифты.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Ноябрь.
8.	Произведена замена напольного покрытия в лифтах.	ул. Лёни Голикова корп., 7, 8.	Октябрь.
9.	Обновлена разметка парковочных мест.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июль – Август.
10.	Установлены новые бирки нумерации парковочных мест на место сорванных (поломанных).	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Май – Июль.
11.	Произведена подсыпка просеянного песка в песочницы детских площадок.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4.	Май – Июль.

		ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	
12.	Произведено удаление сухих веток с деревьев представляющих опасность падения.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июль.
13.	Произведена генеральная уборка холлов (парадных) корпусов.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Перед 1 мая и 1 сентября.
14.	Произведена помывка плафонов МОП корпусов, помывка дверей (чёрных и пожарных лестниц) и окон на этажах.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель. Август.
15.	Произведена помывку окон и лоджий квартир по согласованию с собственниками.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь - Июль.
16.	Произведены регламентные работы электрического сантехнического механического и другого оборудования.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Согласно спец. графика ППО и ППР.
17.	Произведён осмотр и частичный ремонт кровли.		Июнь – Август.
18.	Установлена мраморная статуя «Дианы»	пр. Ветеранов д.75 корп. 2.	Октябрь

19.	Установлена мраморная статуя «Актиона»	ул. Лёни Голикова корп.7.	Октябрь
20.	Произведена посадка кустов Сирени, Акации и др. Всего 520 ед.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Октябрь
21.	Начата установка светодиодных светильников вместо светильников с лампами накаливания на этажах корпусов	ул. Лёни Голикова корп. 7. Установлены на 5,6,7,8 этажах. 100 ед.	Ноябрь
22.	Установлена праздничная иллюминация на постах контролёров, домах, ограждении пандуса. Украшены парадные домов к Новому году.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	С 10 декабря

4.2.2 План работ на 2014 год по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов и содержанию придомовой территории.

№п/п	Спланированные работы	Место выполнения	Период выполнения
1	2	3	4
1.	Произвести ремонтные работы на этажах домов согласно спец. плана ремонтных работ.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова	Апрель – Октябрь.

		корп. 6, 7, 8.	
2.	Продолжить ремонт фасадов корпусов начатый 2013 году.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель – Сентябрь.
3.	Произвести осмотр дорожного покрытия и произвести необходимый ремонт по его восстановлению.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель – Июль.
4.	Произвести осмотр газонов и клумб придомовых территорий, произвести подсыпку земли на газоны, посеять траву, высадить цветы в клумбы в переносные цветочные корзины и кашпо.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель – Июль. (по погоде к 1-9 мая).
5.	Подготовить дома к отопительному сезону 2014-2015 г.г.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь-Август. (Предъявить дома Администрации района до 1 сентября).
6.	Произвести перезаключение договоров по обеспечению домов коммунальными услугами (ХВС, Водоотведение, Отопление, Электроснабжение и др.)	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп.6,7, 8.	Апрель – Август.
7.	Произвести освидетельствование лифтов.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Ноябрь.

8.	Освежить разметку парковочных мест.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июль – Август.
9.	Восстановить бирки нумерации парковочных мест.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Май – Июль.
10.	Произвести закупку и подсыпку просеянного песка в песочницы детских площадок.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Май – Июль.
11.	Произвести санитарную рубку и удаление сухих деревьев и веток представляющих опасность падения.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июль.
12.	Произвести генеральную уборку холлов (парадных) корпусов.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Перед 1 мая и 1 сентября.
13.	Произвести помывку плафонов МОП корпусов, помывку дверей (чёрной и пожарной лестнице) и окон на этажах.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Апрель. Август.
14.	Произвести помывку окон и лоджий квартир по согласованию с собственниками.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь - Июль.

15.	Произвести регламентные работы электрического сантехнического механического и другого оборудования.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь -Сентябрь
16.	Произвести дефектовку и ремонт дорожного покрытия (плитки).	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь -Сентябрь
17.	Произвести осмотр и ремонт кровли.	пр. Ветеранов д.75 корп. 1, 2, 3, 4. ул. Лёни Голикова корп. 6, 7, 8.	Июнь – Август.
18.	На УУТЭ произвести замену счётчиков подпитки ВСГ-25	пр. Ветеранов д.75 корп. 2– 1 шт., корп.3 – 1 шт.	До 18 марта
19.	На УУТЭ произвести проверку датчиков давления «Метран -55»	пр. Ветеранов д.75 корп. 2– 2 шт.	До 24 февраля
	На УУТЭ произвести замену счётчиков подпитки ВСГ-25	пр. Ветеранов д.75 корп. 4– 1 шт.	До 5 февраля

4.2.3 Выполнение заявок поданных собственниками по сантехническим, электротехническим, кровельным и другим работам в 2013 году.

Корпуса	Заявки по работам			
	Сантехническим	Электротехническим	Кровельным	Другим
1	2	3	4	5
Проспект Ветеранов д.75				
1	102	200	3	1*
2	70	175	1	2*
3	81	160	1	1*
4	50	160	0	1*
Улица Лёни Голикова д.29				
6	40	11	0	1*
7	308	192	1	2*
8	295	120	1	1*
Проспект Ветеранов д.75 Улица Лёни Голикова д.29				
Всего:	946	1021	6	9
Всего по всем работам: 1982				

* фасадные работы

4.3 Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Случаев о снижении платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах не было.

4.4 Сведения о количестве снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг.

Случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании по вине ООО «ЖЭС «Чистые пруды» в 2013 году не было.

4.5 Сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам.

Качество услуг соответствует Государственному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта РФ от 19.06.2000 N 158-с (ред. от 22.07.2003).

4.6 Случаи не предоставления коммунальных услуг (нарушения качества коммунальных услуг) поставщиками.

№ п/п	Наименование коммунальных услуг	Дата, время не предоставления услуги (нарушения качества коммунальных услуг)	Основания
1	2	3	4
1.	Отключение центрального отопления и ГВС.	С 14.00 11.07.2013 г. до 21.00 16.07.2013 г.	Ремонтные работы. Уведомление №97 от 11.06.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
2.	Ограничение ГВС.	С 11.00 30.08.2013 г. до 11.00 13.09.2013 г.	Ремонтные работы. Уведомление №1146 от 30.08.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
3.	Ограничение ГВС.	С 14.00 09.09.2013 г. до 24.00 15.09.2013 г.	Ремонтные работы. Уведомление №115 от 09.09.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
4.	Ограничения центрального отопления (периодическое протапливание).	С 09.00 24.09.2013 г. до - <u>по погоде</u>	Периодическое протапливание. Уведомление №125 от 23.09.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
5.	Ограничения центрального отопления и ГВС.	С 10.00 26.09.2013 г. до 06.00 27.09.2013 г.	Ремонтные работы. Уведомление №128 от 26.09.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
6.	Ограничения центрального отопления.	С 01.30 до 14.30 12.10.2013 г.	Ремонтные работы. Уведомление №100 от 12.10.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
7.	Ограничения центрального отопления и ГВС.	С 15.00 23.10.2013 г.	Ремонтные работы. Уведомление №160 от

		до 23.00 23.10.2013 г.	23.10.2013 г. ОАО «Теплосеть С-Пб».
--	--	------------------------	--

Сотрудники управляющей компании в период ремонтных работ на трубопроводах центрального отопления и горячего водоснабжения осуществляли постоянный контроль над системами, при отрицательных температурах наружного воздуха и отсутствии циркуляции в системах отопления и ГВС проводили однократную замену воды (1 раз в 4-5 часов).