



## ДОГОВОР № \_\_\_\_ (КОТТЕДЖИ)

Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Лахта",** именуемая в дальнейшем "**Исполнитель**", в лице **Генерального директора Бушманова Олега Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_: являющийся собственником помещения по адресу: Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "**Собственник**", вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения.

В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующие значения.

1.1. "Здание" – здание с прилегающим земельным участком, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Новая ул., д.\_\_\_\_, корп.\_\_\_\_

1.2. "Имущество общего пользования" - имущество здания, не являющееся частями помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе технические помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Имущество комплекса зданий, не являющееся частями зданий и предназначенное для обслуживания более одного здания, в том числе проезды, дороги, зеленые насаждения, инженерное оборудование и сети.

1.3. «Внутридомовые инженерные коммуникации (системы, сети)» – внутридомовые инженерные коммуникации (системы, сети), расположенные в границах земельного участка, на котором расположено Здание, а также находящиеся Здании инженерные коммуникации (системы, сети)

1.4. "Счет-квитанция" - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

### 2. Цель Договора.

2.1. Целью Договора является организация содержания и ремонта имущества общего пользования здания, предоставление коммунальных и иных услуг.

### 3. Предмет Договора.

3.1. Исполнитель обязуется выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту имущества общего пользования, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, а Собственник обязуется в полном объеме и в сроки, установленные настоящим Договором оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

### 4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Обязанности Исполнителя.

4.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором с момента подписания Договора сторонами.

4.1.2. Заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.4. Обеспечивать содержание и ремонт имущества общего пользования

4.1.5. В возможно короткие сроки устранять возникшие неисправности имущества общего пользования.

4.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание имущества общего пользования

4.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное содержание имущества общего пользования

4.1.8. Своевременно производить подготовку инженерного оборудования и сетей к сезонной эксплуатации.

4.1.9. Не менее, чем за одни сутки уведомлять Собственника путем размещения соответствующих объявлений на лестничных клетках о планируемых работах по ремонту имущества общего пользования, планируемых отключениях, испытаниях и иных внерасчетных режимах работы инженерного оборудования здания. Действие данного пункта Договора не распространяется на случаи возникновения аварийных ситуаций.

4.1.10. Ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, производить расчет стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту имущества общего пользования, коммунальных и иных услуг, оказанных Собственнику и предоставлять Собственнику счет-квитанцию.

4.2. Обязанности Собственника.

4.2.1. Бережно относиться к имуществу общего пользования

4.2.2. При обнаружении неисправностей в помещении, а также имущества общего пользования, немедленно информировать Исполнителя и следовать его дальнейшим указаниям, направленным на предотвращение угрозы здоровья и жизни людей и обеспечение сохранности имущества общего пользования и имущества собственников.

4.2.3. Соблюдать чистоту и порядок имущества общего пользования.

4.2.4. Не допускать сбрасывания в санитарно-технические приборы отходов и мусора, вызывающих засорение канализации. В случае нарушения требований данного пункта, оплатить Исполнителю стоимость работ по устранению вызванной данным нарушением неисправности.

4.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать самовольного вмешательства в работу электрической сети (самовольная замена автоматов защиты и т. п.).

4.2.6. Не допускать ненадлежащего содержания земельного участка, прилегающего к зданию.

4.2.7. Обеспечить устранение за свой счет повреждений имущества общего пользования, замену или ремонт утраченного или поврежденного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользующихся помещением лиц. В случае нарушения требований данного пункта, оплатить Исполнителю фактически понесенные Исполнителем затраты на устранение данного нарушения. Необходимые работы могут быть выполнены силами Исполнителя на основании отдельно заключенного договора.

4.2.8. Соблюдать требования законодательства Санкт-Петербурга в части недопущения нарушения тишины и покоя.

4.2.9. Не допускать хранение строительных материалов, строительных отходов и заменяемых конструкций помещения, крупногабаритных отходов на территории общего

пользования. За свой счет производить их погрузку и вывоз, а при необходимости - уборку территории общего пользования после их транспортировки. В случае нарушения требований данного пункта, оплатить Исполнителю фактически понесенные Исполнителем затраты на устранение данного нарушения. Необходимые работы могут быть выполнены силами Исполнителя на основании отдельно заключенного договора.

4.2.10. При эксплуатации здания выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.2.11. Обеспечить беспрепятственный доступ в техническое помещение здания представителям Исполнителя для осмотра технического состояния инженерного и иного оборудования, приборов учёта, выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

4.2.12. Не допускать вмешательства в нормальную работу системы автоматической противопожарной защиты, включая демонтаж и перестановку оконечных устройств в помещении, без письменного разрешения Исполнителя. При необходимости выполнения указанных работ, пользоваться услугами специализированной организации, осуществляющей по договору с Исполнителем обслуживание системы в целом.

4.2.13. Не допускать установку и использование электрических приборов суммарной мощностью более 20 кВА на одно помещение.

4.2.14. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о смене Собственника, сообщить Исполнителю Ф.И.О. нового Собственника, его контактные данные, дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Исполнителю договор купли-продажи здания и другие документы, подтверждающие смену собственника.

4.3. Права сторон.

4.3.1. Стороны вправе взаимно требовать соблюдения условий настоящего договора.

## 5. Расчеты по договору.

5.1. Плата по настоящему договору вносится Собственником Исполнителю по счету-квитанции.

5.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником по счету-квитанции Исполнителю, включаются:

- а) Платежи за содержание и ремонт имущества общего пользования
- б) Платежи за коммунальные услуги
- в) Платежи за иные услуги, предоставленные Собственнику.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт имущества общего пользования определяется на основании экономически обоснованного тарифа с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и здания, численности лиц, пользующихся помещением. Тарифы на услуги по содержанию и ремонту имущества общего пользования устанавливаются Приложением № 1 к настоящему договору и могут быть ежегодно с 1 января повышены Исполнителем в одностороннем порядке не более чем на 10%.

Размер платы за коммунальные услуги, потребленные на содержание имущества общего пользования, определяется ежемесячно на основании показаний соответствующих приборов учёта в соответствии с тарифами, устанавливаемыми поставщиками коммунальных услуг.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению, потребленные Собственником, определяется

ежемесячно на основании показаний индивидуальных приборов учета в соответствии с тарифами, устанавливаемыми поставщиками коммунальных услуг. В случае отсутствия приборов учета (их выхода из строя, окончания срока государственной поверки и т.д.), размер платы определяется исходя из норматива потребления, рассчитываемого по аналогии с многоквартирными домами.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению устанавливается ежемесячно на основании показаний коллективных приборов учета пропорционально площади помещения Собственника в соответствии с тарифом, устанавливаемым поставщиком коммунальной услуги.

5.5. Плата по Договору вносится собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

5.6. Размер платы, сумма пени, определенная в соответствии с Договором и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предъявляемом Собственнику Исполнителем ежемесячно.

5.7. Все расчеты по Договору осуществляются в российских рублях.

5.8. Фактическое неиспользование здания не освобождает Собственника от обязанности по оплате услуг по настоящему Договору.

#### **6. Дополнительные условия.**

6.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только данное помещение, а также прилегающего земельного участка производятся Собственником самостоятельно и за счет собственных средств.

6.2. Собственник вправе привлечь для выполнения указанных в пункте 6.1. работ Исполнителя. Плата за выполненные работы устанавливается на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

#### **7. Ответственность сторон.**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Собственник обязан возместить фактически понесенные Исполнителем расходы, вызванные несоблюдением Собственником пунктов 4.2.4; 4.2.9 настоящего Договора. Возмещение расходов Исполнителю не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

7.3. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 5.5., 7.2. Договора Собственник уплачивает Исполнителю пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. В случае невнесения Собственником платы по настоящему Договору течение 6 (шести) месяцев Исполнитель вправе прекращать предоставление услуг по настоящему Договору, включая коммунальные услуги (газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение). Предоставление услуг возобновляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента полного погашения Собственником задолженности.

#### **8. Заключительные положения.**

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и распространяется на правоотношения, возникшие с момента приобретения Собственником права собственности на помещение. Договор заключается на неопределенный срок.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

8.3. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий, передают их на рассмотрение в суд.

Стороны пришли к соглашению, что все споры, связанные с исполнением и/или расторжением настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Приморском районном суде города Санкт-Петербурга.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

#### Приложения:

1. Тарифы на содержание и ремонт имущества общего пользования, коммунальные и прочие услуги.
2. Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Собственником и Исполнителем.

#### Реквизиты сторон.

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Лахта"**

ИНН 7814210169 КПП 781401001 ОГРН 1157847141110, Юридический адрес: 197229, г.Санкт-Петербург, ул.Новая, д.27, корп.1, лит.А, Ч.П. № 1Н, р/сч. 40702810555040007235 в Операционном управлении Северо-Западного банка ПАО "Сбербанк России" корп/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653

**Собственник:** .....

**Гражданин** **Российской** **Федерации,** **Паспорт** **№**  
выдан.....

«..».....20..г., зарегистрирован по адресу.....

.....

, тел. \_\_\_\_\_

**Подписи сторон.**

**Исполнитель**

**Собственник**

Генеральный директор  
ООО "УК "Лахта"

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_1  
от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_  
20\_\_\_ г.

**ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ,  
КОММУНАЛЬНЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛУГИ**

№п.п	Наименование тарифа	Тариф, руб./м <sup>2</sup>
1	Содержание имущества общего пользования	10,90
2	Текущий ремонт имущества общего пользования	2,35
3	Содержание территории общего пользования	10,69
4	Обслуживание АППЗ, ОДС	1,35
5	Сбор и вывоз бытовых отходов	5,13
6	Услуги по охране имущества общего пользования	10,00
7	Административно-хозяйственные расходы	10,15
8	Содержание и ремонт газовой ТУ	3,90
	<b>Итого:</b>	<b>54,47</b>
<b>Дополнительные начисления</b>		
	Аренда земельного участка «Лахта Парк»	*
	Водоотведение поверхностных и инфильтрационных стоков (руб./м <sup>3</sup> )	50,12**
<b>Тарифы на коммунальные услуги</b>		
	Водопотребление (руб./м <sup>3</sup> )	42,77
	Водоотведение (руб./м <sup>3</sup> )	50,12
	<b>Электроэнергия</b>	
	Одноставочный (руб./кВт*ч)	4,65
	День (руб./кВт*ч)	5,13
	Ночь (руб./кВт*ч)	2,96
	<b>Газ</b>	<b>7,50</b>

Подписи сторон.

**Исполнитель**

**Собственник**

Генеральный директор  
ООО "УК "Лахта"

Бушманов О.А.

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_  
20\_\_ г.

**АКТ**  
**разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования**  
**между Собственником и Исполнителем.**

По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

1. По системе электроснабжения: зона ответственности Собственника от входных клемм предохранительного автомата, расположенного в кабельном киоске. Остальное оборудование обслуживает Исполнитель.
2. По системе холодного и горячего водоснабжения, по системе теплоснабжения: зона ответственности Собственника от стены внутренней стены помещения Собственника, граничащей с помещением ИТП. Оборудование и трубопровод, размещенные в помещении ИТП обслуживает Исполнитель.
3. По системе водоотведения (хозяйственно-бытовая и дренажная канализация): зона ответственности Собственника до точки подключения к магистральному трубопроводу. Остальное оборудование - Исполнитель.
4. По системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к приемно-контрольному устройству АППЗ в Помещении.

Подписи сторон.

**Исполнитель**

**Собственник**

Генеральный директор  
ООО "УК "Лахта"

Бушманов О.А.