

*Проект договора управления, утвержденный,
протоколом внеочередного общего
собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
СПб, ул. Пионерстроя, д. 6, лит. А
от 02.08.2021 №1/2021*

Договор № КСЗ-10-21

управления многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«_____» августа 2021г.

ООО «Комфорт Северо-Запад», в лице генерального директора Кобзарь Марины Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель, с одной стороны и

являясь собственником(ами) жилого помещения расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____, лит. А, кв. _____ именуемый(мые) в дальнейшем Собственник, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

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

1.1. Договор – настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирным домом, долевым участием в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, предоставлением коммунальных (в случае если собственниками помещений в МКД не заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями), жилищных и иных услуг, подписанный Исполнителем и Собственником, а также все приложения и изменения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны сторонами в период его действия.

1.2. Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____, лит.А

1.3. Общее имущество Многоквартирного дома – имущество и помещения, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не

несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, зарегистрированный в установленном законом порядке в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4. Помещение – жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности

1.5. Счет-квитанция – платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг по настоящему Договору.

1.6. Обстоятельства непреодолимой силы – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие на момент подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны, К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему договору.

1.7. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме;

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.8. Исполнитель – организация, уполномоченная Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению таким домом

1.9. Подрядчики – организации различных форм собственности, на которые Исполнителем на договорной основе возложены обязательства по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, придомовой территории, обеспечению собственников помещений многоквартирного дома жилищными, коммунальными и прочими услугами.

В отношениях с Подрядчиками Исполнитель действует от своего имени и за счет Заказчика.

ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного

дома, предоставление иных услуг, осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. В полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные Исполнителем услуги.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,

ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ УСЛУГИ

4.1. Услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и иные услуги, предоставляются Собственнику с учетом наличия инженерного оборудования и состава общего имущества согласно техническому паспорту Многоквартирного дома.

4.2. Точкой разграничения общей долевой собственности с собственностью владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Исполнителя:

5.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления Многоквартирным домом.

5.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

5.1.3. Обеспечивать Собственнику предоставление услуг в соответствии с действующими нормативными актами региона РФ на территории которого расположен многоквартирный дом и РФ, на условиях и в порядке предусмотренных настоящим Договором.

5.1.4. В установленные законом сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома с составлением, при необходимости, соответствующего акта, с указанием в нем причин возникновения неисправности и объема повреждений.

5.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

5.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством.

5.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние Общего имущества многоквартирного дома.

5.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.

5.1.9. Ежемесячно, но не позднее последнего дня месяца, следующего за истекшим месяцем, производить расчет оплаты долевого участия Собственника в содержании и ремонте мест общего пользования многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг предоставленных Собственнику, и направлять Собственнику платежный документ – Счет-квитанцию с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров оплаты и тарифов, предусмотренных нормативными актами.

5.2. Обязанности Собственника:

5.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами правил пользования соответствующими помещениями, содержания жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:

5.2.2. Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением;

5.2.3. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, Общем имуществе Многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к уменьшению возможного ущерба, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу;

5.2.4. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома, в том числе балконы и лоджии;

5.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые и не пищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод;

5.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

5.2.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующие сертификаты, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам;

5.2.8. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети;

5.2.9. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего уведомления Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;

5.2.10. Обеспечивать полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, иного Общего имущества Многоквартирного дома и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения необходимости, определяемой Исполнителем, замены или ремонта утраченного или поврежденного не по вине Исполнителя, санитарно-технического, инженерного или иного Общего имущества Многоквартирного дома;

5.2.11. Производить восстановление за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного Общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в помещении лиц;

5.2.12. Обеспечивать в ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

5.2.13. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз.

5.2.14. В течение одного месяца уведомлять Исполнителя об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника, о заключении (расторжении) договора аренды, безвозмездного пользования, найма нежилого помещения Собственника.

5.2.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, в том числе капитального характера, работ по ликвидации аварии.

5.2.16. Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Собственниками, чьи интересы затрагиваются, не зашивать стояки центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения.

5.2.17. Не подключать и не использовать дополнительные сети приборов и отопления, регулируемую и запорную аппаратуру - без письменного согласия Исполнителя.

5.2.18. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему договору в течение не менее трех лет с момента их совершения.

5.3. Права Исполнителя:

5.3.1. В случае изменения тарифов, нормативов, цен и т.п. органами государственной власти на оплату жилищных услуг, а так же за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома Исполнитель имеет право в одностороннем порядке изменить тарифы, цены, нормативы и т.п.

5.3.2. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в Помещение Собственника без его разрешения, в присутствии сотрудника внутренних дел и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

5.3.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.

5.3.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и(или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допустить в занимаемое им жилое помещение работников Исполнителя.

5.3.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб.

5.3.6. Ограничить или прекратить предоставление работ (услуг) по настоящему договору в случаях и порядке, установленных действующим законодательством. За несвоевременное внесение платы за жилищные услуги начислять пени, согласно действующему законодательству.

5.3.7. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.

5.4. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательными для Сторон действующими правилами, регулирующими отношения в

сфере оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Размер платежей для собственников жилых и нежилых помещений по Договору определяется равным установленным на момент выполнения работ или оказания услуг по утвержденным органами государственной власти ценам и тарифам на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и (или) протоколами общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.2. В состав платы по настоящему договору, вносимой Собственником по Счете-квитанции Исполнителю, включается:

платежи за содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором.

6.3. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа, следующего за месяцем, в котором была оказана услуга. Управляющая организация имеет право перераспределять денежные средства, начисленные и полученные от собственников жилых и нежилых помещений, по определенной статье затрат по содержанию и ремонту общего имущества дома на другую статью затрат, в связи с необходимостью выполнения работы (услуги) по этой статье затрат.

6.4. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Собственнику в установленном законом порядке, сумма пени, определенная в соответствии с законодательством, указываются в счете-квитанции. При возникновении экономии коммунальных ресурсов Управляющая организация имеет право перераспределить полученные денежные средства от собственников жилых и нежилых помещений на необходимые виды выполненных или выполняемых работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.5. При наличии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг Собственник обязан не позднее ____ числа текущего месяца:

внести показатели индивидуальных приборов учета в счете-квитанцию и произвести оплату.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с установленными настоящим Договором границами эксплуатационной ответственности несет собственник Помещения, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.

7.2. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь Исполнителя для выполнения работ указанных в пункте 7.1. настоящего Договора по

обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение.

Плата за выполненные по заявке собственника работы устанавливается приказом Исполнителя о предоставлении платных услуг или на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. Ликвидацию последствий аварий, причинивших вред общему имуществу собственников многоквартирного дома, произошедших по вине Собственника или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника.

8.3. Стоимости работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Собственником Исполнителю. Возмещение расходов Исполнителю не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

8.4. Убытки, причиненные имуществу иных Собственников, а также общему имуществу в результате не обеспечения Собственником доступа работников Исполнителя в жилое помещение для ликвидации аварийной ситуации, подлежат возмещению Собственником.

8.5. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома и необходимости текущего или капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

8.6. За несвоевременное внесение платы, указанной в пункте 6.2. настоящего Договора собственник уплачивает Исполнителю пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут что неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении настоящего Договор и проведении взаиморасчетов.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

9.2. Условия договора подлежат изменению в случаях принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила либо иные, чем действовали при заключении договора.

9.3. Изменение договора допускается по соглашению сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

9.4. Расторжение договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников.

9.5. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства действующего на территории РФ.

9.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

9.8. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.

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

9.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

(Ф.И.О., адрес регистрации собственника помещения)

На обработку моих персональных данных, а также передачу их в расчетный центр для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, печати и доставке платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора согласен(ы).

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт Северо-Запад» (ООО «Комфорт Северо-Запад»)

ИНН 7839450684 / КПП 780701001, ОГРН 1117847410801

Юридический адрес: 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 73 ,лит. У, офис 418

р/с 40702810800024748842

в Петербургском филиале АО «ЮниКредит Банк», к/с 30101810800000000858,

БИК 044030858

Генеральный директор _____ Доенин В.А

К Договору №КСЗ-10-21
От «_____» августа 2021г.

**Перечень услуг и работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору**

1. Плата за управление Многоквартирным домом.
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:
 - 2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
 - 2.1.1. Технические осмотры.
 - 2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями.
 - 2.1.3. Услуги аварийного обслуживания.
 - 2.1.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации.
 - 2.1.5. Услуги по заявочному ремонту.
 - 2.1.6. Услуги по дератизации.
 - 2.1.7. Прочие услуги по содержанию общего имущества дома в многоквартирном доме.
 - 2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега
 - 2.2.1. Очистка жесткой кровли от наледи
 - 2.2.2. Уборка и вывоз снега
 - 2.3. Уборка лестничных клеток
3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка.
5. Очистка мусоропровода*
6. Содержание и ремонт внутридомовых систем газоснабжения:
 - 6.1. Работы по аварийному обслуживанию;

6.2. Работы по техническому обслуживанию и ремонту.

7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов, в т.ч. по видам ресурсов:

- электрическая энергия;
- тепловая энергия и горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- природный газ.

8. Содержание и ремонт лифтов**

- техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;
- ежегодное техническое диагностирование лифтов.

* в домах оборудованных мусоропроводом

** в домах оборудованных лифтом

Собственник:

Генеральный директор _____ Доенин В.А.