

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многочастирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Санкт-Петербург

«24.02.2023»

Общество с ограниченной ответственностью «СМАЙЛ» в лице генерального директора Соколова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Хасанская, д. 14 к. 1 общей площадью 86,5 кв. м, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику квартиры № 122 (далее Помещение), обеспечивать управление многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества жилого дома, в том числе обеспечить:

а) техническое обслуживание дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором;

б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время;

в) обслуживание лифтового оборудования (при наличии лифтового оборудования);

г) диспетчеризацию лифтов и аренду прямых проходов (при наличии лифтового оборудования);

д) очистку мусоропроводов (при наличии мусоропроводов);

е) сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного, специального и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов. Для их вывоза заказывается специальный контейнер, за дополнительную плату;

е) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома (в границах земельного участка, установленного паспортом домовладения, при его наличии);

ж) освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;

Собственника, с целью проверки их состояния.

2.2.5. В аварийных ситуациях при отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола.

2.2.6. Согласовать от имени собственников помещений размещение рекламных конструкций, вывесок и др. вида рекламных конструкций на фасадах МКД и прочем общедомовом имуществе и заключать договоры на их установку и эксплуатацию, только с предварительного разрешения Собственника

2.2.7. Осуществлять процедуру согласования присоединения оборудования собственников помещений к общедомовой системе энергопотребления.

2.2.8. Осуществлять процедуру согласования размещения телекоммуникационного оборудования и его подключения к внутренней системе электропитания.

2.2.9. Осуществлять процедуру согласования размещения дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

3.1.3. В случае неплатежей, либо утери Собственником квитанции на оплату услуг по настоящему договору, Собственник самостоятельно производит оплату на расчетный счет Управляющей организации согласно п. 3.1.1 настоящего договора.

3.1.4. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

3.1.5. Обеспечить доступ в помещение представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении Собственника.

3.1.6. При отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток сообщить Управляющей организации о местонахождении ключей от помещения для доступа в помещение в соответствии с п. 2.2.5 Договора.

3.1.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней сети, дополнительные сети приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру – только с письменного согласия Управляющей организации.

3.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

3.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

3.1.10. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. В соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3.2.3. Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы.

3.2.4. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.5. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3.2.6. Собственник имеет право заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

3.2.7. Инцидировать и проводить общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрение отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

4. Расчет по договору

4.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; для собственников также расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии), электроснабжение мест общего пользования;

4.2.3. Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством, если собственники не приняли решение об установлении большего размера платы на общем собрании.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

4.5. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа, следующего за оплачиваемым, месяца.

4.6. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 4.2 настоящего договора и установленные в соответствии с договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы, и вносится собственником одновременно.

4.7. Погашение задолженности при поступлении денежных средств на лицевой счет собственника производится в следующем порядке: первая очередь – пени согласно п. 5.1 настоящего договора, начиная с первого месяца долга, вторая очередь – основной долг, начиная с первого месяца его образования, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

4.8. Вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, осуществляет Управляющая организация за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками. При этом Управляющая организация должна предпринять меры по выявлению собственника, которому принадлежит строительный мусор.

4.9. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан при условии соблюдения собственником порядка, утвержденного Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность

5.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трехсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по день фактической выплаты включительно.

5.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, в результате действий поставщиков коммунальных услуг либо несвоевременной оплаты услуг Собственниками.

5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

6. Прочие положения

- 6.1. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «___» _____ 201__ года.
- 6.2. Договор заключается сроком на 5 лет с момента, указанного в п.6.1.
- 6.3. При отсутствии решения общего собрания собственников о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор прекращает свое действие.
- 6.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать с Управляющей организацией дату прекращения договора. Договор считается расторгнутым с согласованной даты. В случае, если дата прекращения договора не согласована, а также в случае несвоевременного извещения Собственником Управляющей организации об изменении способа управления многоквартирным домом, на Собственника возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за период с момента принятия решения Собственниками об изменении способа управления до фактического прекращения обслуживания Управляющей организацией.
- 6.5. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.
- 6.6. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.
- 6.7. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 6.8. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 6.9. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.
- 6.10. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 6.11 настоящего договора.
- 6.11. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
3. Перечень коммунальных услуг

Управляющая организация:

ООО «СМАЙЛ»
195027, г. Санкт-Петербург
пр. Среднеохтинский, д.48
Литер А, Помещение 1-Н
т./ф. 227-84-35, 227-08-42
e-mail: Smile-stroy@yandex.ru
ИНН 7804075070 КПП 780601001
БИК 044030790 ОГРН 1027801574173
р/сч 40702 810 9 9113 0000018
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/сч 30101 810 9 0000 00000790

«Собственник»:

