

ДОГОВОР № 23/1-400
УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

«10» июня 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», в лице генерального директора Татарского Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник жилого помещения № 400 общей площадью 81,6 кв.м действующий Юриши Виктор Александрович (ая), на основании документа, подтверждающего право собственности, зарегистрированного № 28-78-77/006/2014-209 от «13» 03 2016 г., именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор»), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, дом 27, корпус 1, литера А:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома (далее - МКД), безопасного состояния МКД, соответствующего требованиям законодательства РФ, надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД (далее - общее имущество в МКД), соответствия потребительских характеристик МКД санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством РФ.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от «09» июня 2017г.) и на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.3. Условия настоящего Договора являются решением общего собрания собственников помещений в МКД, соответственно в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ, утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его неисполнения.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, арендаторы. В целях настоящего Договора указанные лица именуются Пользователями помещений.

1.4.1. Под лицами, пользующимися нежилыми (коммерческими) помещениями, признаются:

Собственники коммерческих помещений и члены их семей, арендаторы. В целях настоящего Договора указанные лица именуются Пользователями помещений.

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, а также положениями и нормами Жилищного кодекса РФ, федеральными законами, правовыми и нормативными актами Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся Сторон, по которому Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

- Год постройки – 2013 г.
- Этажность – 19/22 этажа
- Серия, тип постройки – Кирпично-монолитный
- Общая площадь дома – 28 396,20 кв. м
- Общая площадь жилых помещений – 27 950,50 кв. м
- Общая площадь нежилых помещений – 0,00 кв.м.
- Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 445,70 кв.м.
- Количество квартир – 410
- Количество лифтов – 10

2.3. Состав общего имущества в МКД, подлежащий управлению приведен в Приложении № 1.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению МКД приведен в Приложении № 2.

2.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД приведен в Приложении № 3.

2.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в Правилах содержания общего имущества в МКД.

2.7. Собственники передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием при необходимости – замены на исправленное или более эффективное для реализации настоящего Договора.

2.8. Управляющая организация обеспечивает собственников и пользователей помещений коммунальными услугами: холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электричеством, отоплением (теплоснабжением) путем заключения от собственного имени договора с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами - Пользователями помещений.

2.9. Техническая документация многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, на момент заключения настоящего Договора находится у Управляющей организации.

2.10. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом в МКД в соответствии с решениями Собственников помещений, а также в соответствии с собственными предложениями, утвержденными на общем собрании собственников.

2.11. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в МКД от имени и в интересах Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению МКД с первого дня месяца следующего за моментом подписания настоящего Договора и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Выполнять за счет средств, вносимых собственниками помещений надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, обеспечивать надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание жилого дома, придомовой территории, а также предоставлять коммунальные услуги.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 2.8 настоящего Договора.

- 3.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг в порядке и сроки, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.1.5. Обеспечивать круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы, принятого в управление многоквартирного дома. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования указаны в Приложении № 6 к Договору.
- 3.1.6. Осуществлять контроль за качеством ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.
- 3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту МКД и придомовой территории.
- 3.1.8. Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
- 3.1.9. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение 3-х суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения – немедленно.
- 3.1.10. Информировать собственников помещений об изменении размера тарифов за коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг за 10 дней до даты выставления платежных документов.
- 3.1.11. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.
- 3.1.12. Направлять собственникам помещений платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно Управляющей организацией в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Пользователя помещений не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).
- 3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственников помещений предъявленные в любой форме (лично, отправленные по почте: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского д. 8, этаж 2, офис 201, электронной почте: uk-perspective@mail.ru и т.д.), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные Законом сроки. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. Уведомить Пользователя помещения о месте и графике приема по указанным вопросам.
- 3.1.14. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах, сайте компании и размещении объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.15. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора ежеквартально, а за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года (а при заключении Договора на срок 1 год – не ранее чем за 2 месяца и не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока его действия).
- 3.1.16. По требованию Совета дома представлять квартальные (ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договора, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах МКД графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.
- 3.1.17. Принимать участие в приеме на коммерческий учет индивидуальных или общих приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.18. Информировать собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми помещениями, а также общим имуществом в МКД; о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых собственниками помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с собственниками помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.
- 3.1.19. Предоставлять собственникам помещений информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальные услуги; о размерах платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги.
- 3.1.20. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Совета дома предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Замену перегоревших ламп накаливания производить только на энергосберегающие лампы.
- 3.1.21. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика и иных связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Совета дома и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.22. Предоставлять или организовать предоставление Совету дома, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.23. В течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Советом дома и/или Собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.
- 3.1.24. По требованию Совета дома, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).
- 3.1.25. На основании заявки Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).
- 3.1.26. Предоставлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.27. Проводить претензионную работу с Застройщиком по выявленным недостаткам МКД и информировать Совет дома о результатах претензионной работы.
- 3.1.28. Осуществлять помощь в подготовке общих собраний Собственников.

3.2. Собственник обязан:

- 3.2.1. Соблюдать правила проживания в МКД в соответствии с ЖК РФ, соблюдать требования Правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.
- 3.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ эксплуатационные, противопожарные, санитарно-гигиенические и архитектурно-градостроительные требования.
- 3.2.3. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
- 3.2.4. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения и т.д.

3.2.5. Соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:
- не производить перенос инженерных систем без согласования в установленном порядке;
- не допускать выполнения работ, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в МКД, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, и помещения общего пользования.

3.2.6. Не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования МКД.

3.2.7. Не нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.

3.2.8. Ежемесячно, с 1 по 10 число, предоставлять данные о показаниях приборов учёта за истекший месяц в Управляющую организацию.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) Собственника, и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;
- об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учёта, за которые отвечает Собственник – в течение 3 рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учёта;
- об изменениях в технических данных жилого помещения;
- показания индивидуальных приборов учёта в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.10. В соответствии с предварительным уведомлением Управляющей организации (путем вывешивания объявления на информационную доску в подъезде дома или звонком диспетчерской службы Управляющей организации) Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ работникам Управляющей организации в жилое помещение и к коммуникациям общего назначения в дневное время, а при авариях круглосуточно.

3.2.11. В случае отчуждения права собственности на жилое/нежилое помещение, Собственник обязан известить об этом Управляющую организацию, а также погасить свою задолженность (в случае наличия таковой) за услуги перед Управляющей организацией.

3.2.12. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества не позднее 10 числа следующего за истекшим месяцем.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать надлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей как по настоящему Договору, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых и нормативных актов.

4.1.3. Требовать от собственников помещений соблюдения ими норм ЖК РФ, а также Правил пользования жилыми помещениями, Правил содержания общего имущества в МКД, других правовых и нормативных актов, изданных в исполнение ЖК РФ.

4.1.4. Требовать от собственников помещений оплаты своих услуг, работ в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и нормами ЖК РФ. При нарушении собственниками помещений сроков и полноты внесения Платы за коммунальные услуги, предъявлять к оплате таким лицам пеню в соответствии с Законодательством РФ.

4.1.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственником помещения работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации; представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией; проведения необходимых ремонтных работ; а для ликвидации аварий — в любое время.

4.1.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Пользователей помещений.

4.1.7. Управляющая организация обязуется производить перерасчет по недопоставленным или ненадлежащим образом оказанным услугам в течение 30 дней после подачи собственником соответствующего заявления.

4.1.8. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, если Совет МКД не внес свои предложения в письменной форме в согласованные с Управляющей организацией сроки, по средней цене, выведенной из не менее 3-х коммерческих предложений.

4.1.9. Вносить постоянные изменения в смету расходов на содержание жилого дома без уведомления собственника, если это не ведет к изменению общей стоимости и качеству работ по Договору.

4.1.10. Производить корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.1.11. Проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС, сохранность пломб.

4.1.12. Осуществлять взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников помещений в МКД, в том числе путем обращения в суд.

4.1.13. В случае не предоставления собственниками помещений до 10-го числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учёта, производить расчет размера платы коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях квартирных приборов учёта.

4.1.14. При выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учёта, на основании Акта, составленного при участии трех членов Совета дома Управляющая компания имеет право производить начисления за коммунальные услуги согласно количеству проживающих и установленных нормативов.

4.1.15. В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации Управляющая организация вправе за счет средств текущего ремонта (за исключением привлеченных денежных средств) устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в МКД;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

- запрашивать в письменном виде интересующую информацию по управлению МКД.

4.2.2. За свой счёт привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами изменения размера платы за ненадлежащее содержание и ремонт жилого/нежилого помещения или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

- 4.2.7. Требовать от Управляющей организации информацию о расходовании финансовых средств по своему МКД.
4.2.8. Принимать участие в планировании и приеме работ по выполнению текущего ремонта, получать информацию о времени, сроке приема выполненных работ по текущему ремонту дома.
4.2.9. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.
4.2.10. Знакомиться с документами, связанными с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.
4.3.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Порядок определения Цены Договора.

5.1.1. Цена Договора управления определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с п.п. 2.4. и 2.5. настоящего Договора, и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного настоящим Договором перечня и объема работ, услуг в течение не менее 1 года.

5.1.2. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п. 2.8 настоящего Договора.

5.1.3. Цена Договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания одного метра квадратного жилого (нежилого) помещения, а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего Договора, определены в Приложении № 5 к настоящему Договору. Условия, содержащиеся в Приложении № 5 к настоящему Договору, действуют в течение 1 (одного) года с момента подписания настоящего Договора, и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если Собственниками помещений на общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения № 5 к настоящему Договору, такие изменения оформляются в виде Дополнительного соглашения.

5.2. Порядок определения Платы за содержание и ремонт общего имущества и ее размеры.

5.2.1. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170.

Перечень и размер платы предоставляемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников помещений данного дома с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года перечень и размер платы по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год утверждается органом местного самоуправления.

5.3. Порядок определения Платы за коммунальные услуги и ее размеры.

5.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

5.3.2. Размер Платы за коммунальные услуги устанавливается в зависимости от количества потребленных коммунальных услуг, и определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учёта;
- на основании показаний общедомовых приборов учёта;
- при отсутствии индивидуальных приборов учёта - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3.3. Ежемесячный размер Платы за коммунальные услуги (ежемесячный платёж за коммунальные услуги), предусмотренный настоящим Договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.4. Порядок внесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги

5.4.1. Платёжные документы на оплату услуг представляются Плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4.2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Плательщики имеют право вносить Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги в счёт будущих периодов.

5.5. Порядок изменения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги или их размеров.

5.5.1. Не использование жилых помещений не является основанием невнесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственников жилых помещений, Нанимателей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия данных лиц в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.5.2. В случае оказания услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома ненадлежащего качества, изменение размера Платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за ненадлежащее содержание и ремонт жилого помещения или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.5.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера Платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.5.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, Управляющей организацией производится перерасчёт Платы за содержание и ремонт общего имущества. В случае некачественного выполнения услуг, работ, Собственники помещений вправе требовать соразмерного уменьшения Цены договора и, соответственно, пересчёта размеров Платы за содержание и ремонт общего имущества, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.5.5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Плательщиков об изменении размера Платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься Плата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путём Уведомлений, оформленных в письменной форме.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого возложено на Собственника, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными данным Договором, производятся Собственником самостоятельно и за свой счёт.

6.2. Управляющая организация вправе проводить и (или) организовывать работы по комплексному ремонту внутри жилых помещений Собственников по их письменным заявлениям, за отдельную плату. На основании заявления Собственника между Управляющей организацией и Собственником заключается Договор.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Управляющей организации:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.1.2. Управляющая организация несет ответственность за сохранность общего имущества в МКД в случае совершения представителями Управляющей организации виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества.

7.2. Ответственность Собственника помещений:

7.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением им обязанностей по настоящему Договору.

7.2.2. Собственник возмещает Управляющей компании ущерб, если он или члены его семьи, совместно проживающие с ним лица, допустили разрушение или порчу общего имущества в МКД.

7.3. Условия освобождения от ответственности:

7.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если докажут, что:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны принимают внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время 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.

7.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7.3.3. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий настоящего Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений и Нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

7.3.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договоры в рамках данного Договора.

7.3.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- произведенных без согласования с Управляющей организацией переустройств инженерного оборудования и не сданных в последствии по акту выполненных работ, согласно установленному порядку, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющей организации;

- умышленных действий Собственников;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

8. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. Настоящий пункт является соглашением между Управляющей организацией и Собственником, членами семьи Собственника и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящий договор (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

8.2. В соответствии с настоящим пунктом и ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе: - фамилию, имя, отчество, число, месяц, год рождения, - все паспортные данные, - место регистрации, - место фактического проживания, - размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а также всех требований действующего законодательства РФ.

8.3. Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учёта и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

9.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год, не позднее 2-ого квартала текущего года.

9.2. Отчет о выполнении договора управления размещается Управляющей организацией в местах доступных для собственников – на информационных досках и на сайте Управляющей организации.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. Достигнутые договоренности фиксируются Дополнительным соглашением Сторон.

10.2. Собственник (член семьи Собственника) обязан до обращения в суд предъявить Управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена Управляющей организацией в течение 10 дней с момента её получения.

10.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Споры по взысканию задолженности Собственника по оплате за коммунальные услуги, жилое помещение, ущербы в том числе отнесение расходов на ответчика (госпошлины, услуг юриста, бухгалтера, канцелярских и транспортных расходы и т.д.), передаются в суд по месту нахождения имущества Собственника квартиры №____, находящейся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 27, корпус 1, литера А, предусмотренном действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с 1 июня 2017 года, и действует в течение 3 (трёх) лет. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продлённым на тот же срок на согласованных Сторонами условиях. Общий срок действия Договора не более 5 (пяти) лет.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких Соглашениях.

12. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по взаимному соглашению сторон;
- по решению суда, по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

12.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников помещений допускается в течение 30 дней с момента направления письменного уведомления:

- при принятии общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления или заключения договора с другой Управляющей организацией;
- при существенном нарушении настоящего Договора со стороны Управляющей организации.

12.3. В случае прекращения у Собственника помещения права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника помещения считается расторгнутым. При этом новый Собственник помещения присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

12.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

12.5. Расторжение Договора не является для Собственников основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате долгов за жилое помещение, коммунальные услуги и иных произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

12.6. При расторжении настоящего договора Стороны обязаны в течение 1 (одного) месяца с момента расторжения завершить все финансовые расчеты.

12.7. За 30 дней до прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений в МКД.

13.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон. Факсимильный вариант Договора действителен наравне с оригиналом. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, а второй – у Управляющей организации.

13.3. При выполнении Договора во всем, что не предусмотрено его условиями, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и г. Санкт-Петербург.

13.4. Управляющая организация по настоящему Договору гарантирует, что на момент заключения данного Договора в отношении нее не проводится процедура ликвидации, отсутствует решение арбитражного суда о признании ее банкротом и об открытии конкурсного производства, деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, не обременена обязательствами имущественного характера, способными помешать исполнению обязательств по настоящему Договору, является правоспособным и платежеспособным субъектом гражданского оборота.

13.5. Все Приложения, а также Дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформленные в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью. К настоящему Договору прилагаются:

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД.

Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по управлению МКД.

Приложение № 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 4 - Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 5 - Тарифицированный перечень жилищных и коммунальных услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение.

Приложение № 6 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Перспектива»

Адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского,
д. 8, лит. А, офис 201
ИНН 78 111 74 353 КПП 78 11 01 001
ОГРН 11 578 470 696 76
р/с 407 02 810 6 551 6 000 49 08
Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк»
к/с 301 0181 050 000 0000 653
БИК 044030653
телефон/факс – 8-(812)-6-777-023
uk-perspective@mail.ru

Генеральный директор

В.В. Татарский

М.П.

Собственник:

Фамилия

Имя

Отчество

Паспорт -

Кем выдан -

Дата выдачи - «__» ____ г.

Код подразделения -

(подпись)

(Ф.И.О.)