

Договор управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфортный Дом», ИНН 7811629699, определенная в качестве управляющей организации многоквартирным домом по адресу: **Санкт-Петербург., Пушкин, Автомобильная ул. д. 17, строение 1**, Распоряжением Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 09.09.2022 № 579–р, Распоряжением государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 21.09.2022 № 2981-рл, в лице генерального директора Гусевой Ольги Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и **Федеральное государственное автономное учреждение «Росжилкомплекс»** в лице

действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» помещений в многоквартирном доме, по адресу: **Санкт-Петербург., Пушкин, Автомобильная ул. д. 17, строение 1** с другой стороны, а вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании Распоряжения Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 09.09.2022 № 579–р, Распоряжения –государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 21.09.2022 № 2981-рл.

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, его действие распространяется на всех собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Санкт-Петербург, Пушкин, Автомобильная ул. д. 17, строение 1** (далее – Многоквартирный дом), а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения) и пользующимся Помещениями лицам;
 - осуществлять иную, определенную в настоящем Договоре деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, а собственник обязуется обеспечить оплату этих услуг и работ.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся Помещениями на законных основаниях (далее - пользователи Помещений).

1.4. Перечень Помещений приведен в приложении 1 к Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с перечнем работ и услуг в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности:

1.5.1 Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД выполняются (оказываются) по Перечню согласно приложению 3 к Договору (далее-Перечень). Указанный Перечень может быть изменен в следующих случаях:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД;

- в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта МКД.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения в состав соответствующих работ.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- 1.7.1 Конституцией Российской Федерации;
- 1.7.2 Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 1.7.3 Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 1.7.4 Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 1.7.5 Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- 1.7.6 Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»;
- 1.7.7 Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- 1.7.8 Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- 1.7.9 Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»
- 1.7.10 Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- 1.7.11 другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей Помещений;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2 Совместно с советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3 Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователям Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям Помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно Приложению № 4 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4 Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5 На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, пользователей Помещений и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7 Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, проживающих в Многоквартирном доме, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.8 Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9 Информировать Собственника, пользователей Помещений и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения Договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.14. Знакомить Собственника или уполномоченных им лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества, в том числе информацией о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и пользователей Помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16 Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении Договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.17 В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.18 В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения вреда общему имуществу собственника помещений в МКД, обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу собственника помещений в МКД, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств, общее имущество МКД подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2.1.19 Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств, в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.1.18. Договора.

2.2 Управляющая организация вправе:

2.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2 Требовать от Собственника обеспечения внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3 В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в Помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество пользователя Помещений (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если пользователь Помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или пользователь Помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в Помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения и пользователю помещения.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователю Помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.3 Собственник обязан:

2.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений, принятых в соответствии с законодательством, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.6.2 Договора.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без уведомления Управляющей организации;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах где есть лифты;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

- а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением

соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.4 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.5 Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6 Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

2.3.7 Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения пользователями Помещений платежей, указанных соответственно в пунктах 3.6.1 и 3.6.3 Договора.

2.3.8 Предоставлять в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1 Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2 Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги:

3.1.1 Цена Договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
- плату на коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз твердых коммунальных отходов;
- плату за капитальный ремонт общего имущества в МКД, в случае, если собственники помещений в МКД приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.2 Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества МКД соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества МКД соразмерно общей площади независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а так же за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3 Ежемесячная плата Собственника МКД за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитана организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее – цена Договора) на момент заключения Договора составляет: 22,54 руб. за 1 м²/мес.

3.1.4 Размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для жилых и нежилых помещений МКД.

3.1.5 В случае установления общим собранием собственников помещений в МКД размера платы собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в МКД, включая услуги по управлению МКД, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной организатором конкурса по результатам проведенного конкурса, плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется в дополнительном соглашении к Договору, с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в МКД, проведенным в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указывается дата проведения и решение общего собрания собственников помещений МКД (протокол от _____ № _____).

3.1.6 Плата Собственника по Договору за содержание и ремонт жилого помещения может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в МКД (в т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в МКД для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе МКД.

3.1.7 В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД.

3.1.8 Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ, или. Если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в МКД, в большем размере.

3.1.9 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам и нормативам, установленным Комитетом по тарифам СПб для ресурсоснабжающих организаций и регионального оператора по обращения с твердыми коммунальными отходами.

3.1.10 В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставление услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».

3.1.11 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Собственник применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.2 Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги:

3.2.1 Внесение платы осуществляется Собственником на основании платежных документов установленной формы, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.2 Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги.

3.2.3. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.4 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

4.5.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.5.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.5.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.5.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания 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.

5. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по Договору.

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом Многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

5.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

5.1.3. участия в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

5.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5.1.5. инициирования общего собрания собственников;

5.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в Многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

5.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния Многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.2. Предоставление Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в Многоквартирном доме отчета о выполнении Договора управления за предыдущий год.

6. Соглашение об обработке персональных данных

6.1 В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: Фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства

перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2 Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

6.3 Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

6.4 Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 22.09.2022г

7.2 Срок действия договора управления многоквартирным домом составляет 3 (три) календарных года с даты внесения в изменений реестр лицензий субъекта РФ-СПб

7.3 Датой начала выполнения управляющей организацией обязательств по настоящему договору является дата внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

7.4 Договор может быть продлен на 3 месяца в случаях, установленных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

7.5 Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

7.6 О расторжении договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты расторжения

7.7 Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или решение о выборе другой управляющей организации.

7.8 Расторжение Договора в одностороннем порядке осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

7.9 Договор прекращает свое действие в случае прекращения права собственности Собственника на Помещение.

8. Прочие условия

8.1 Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.2 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.2.1 Приложение 1 - Состав и состояние общего имущества в МКД.

8.2.2 Приложение 2 - Перечень коммунальных ресурсов.

8.2.3 Приложение 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД.

8.2.4 Приложение 4 – Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД.

8.2.5 Приложение 5 - Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации

8.2.6 Приложение № 6 - Перечень помещений многоквартирного дома

Реквизиты и подписи сторон:

«Собственник»:

Собственник _____

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфортный Дом»

Юридический адрес:

192236, Санкт-Петербург г., Софийская улица, дом 8, корпус 1, строение 4, помещение 11-Н, офис 4.02, телефон: 953-18-00, +7(921) 992 18 00

ИНН 7811629699 КПП 781601001 ОГРН 1167847452255

Расчетный счет 40702810755000011553

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 044030653 Корр.Счет 30101810500000000653

Управляющая организация _____ **Гусева О.В.**

Состав общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу: Санкт-Петербург., Пушкин, Автомобильная ул. д. 17, стр.1

год постройки: 1993

фундамент (тип и материал) каменный

Несущие стены (материал)

Перекрытия (материал)

Крыша (материал кровли, площадь)

Балконные плиты, лоджии (шт., материал) 8 шт

Несущие колонны (шт., материал) _____

Перегородки (материал) _____

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт., материал) 2 шт.

Двери в помещениях общего пользования (шт., материал) 2 шт, металлическая

Иные конструкции _____

Почтовые абонентские шкафы:

Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во) 0, элеваторный узел (кол-во) 1, котельная (кол-во) 0, бойлерная (кол-во) 0, насосы (кол-во) 0.

АППЗ (кол-во) 0, ПЗУ (кол-во) 0, кодовый замок (кол-во) 0,

иное оборудование _____

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь)

Чердак (площадь) _____,

Технические помещения, всего (площадь) _____, в том числе:

технический этаж (площадь) _____

технический чердак (площадь) _____

технический подвал (площадь) _____

иные технические помещения (наименование, площадь) _____.

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь)

Коридоры (площадь) _____

Колясочные (площадь) _____ - _____

Помещения консьержей (шт., площадь) _____ - _____

Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, в отношении которого проведен кадастровый учет: 78:42:0018301

Контейнерная площадка, используемая для эксплуатации Многоквартирного дома _____

Элементы благоустройства (наименование) _____

Детская площадка (площадь, оборудование) _____ - _____

Спортивная площадка (площадь, оборудование) _____ - _____

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):

урны _____ - _____

Трансформаторная подстанция, иные объекты _____ - _____

Перечень коммунальных ресурсов

№ п/п	Наименование коммунального ресурса	Наличие есть/нет
	Отопление	есть
	Горячее водоснабжение	есть
	Холодное водоснабжение	есть
	Водоотведение	есть
	Электроснабжение	есть
	Газоснабжение	Не имеется

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме***

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях),
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды,
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.
6. Уборка и санитарное содержание, в т. ч.:
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в т. ч. уборка лестничных клеток,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация помещений общего имущества Многоквартирного дома.

7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

*Исчерпывающий перечень формируется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (в редакции от 27.02.2017);, а также 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.

**Перечень технической документации на МКД по адресу: Санкт-Петербург., Пушкин,
Автомобильная ул. д. 17, стр.1 и иных связанных с управлением многоквартирным домом
документов**

1. Декларация об объекте недвижимости
2. Выписка из ЕГРН

Наименование Управляющей организации	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфортный Дом»
Юридический и Почтовый адрес	192236, Санкт-Петербург г., Софийская улица, дом 8, корпус 1, строение 4, помещение 11-Н, офис 4.02
Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению МКД	yk-kdom.ru
Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информирование о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731	Yk-kdom.ru ГИС ЖКХ Реформа ЖКХ
Адрес электронной почты	ykkomfortdom@gmail.com

Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель ФИО: Гусева Ольга Васильевна	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Прием: среда с 15 до 17 часам (по предварительной записи)	8 (921) 992 18 00, 8 (812) 953 18 00
Аварийно-диспетчерская служба	Прием заявок потребителей	круглосуточно	8 (812) 953 18 00
управляющий:	Вызов по заявкам потребителей	С 9.00 до 18.00 по рабочим дням, прием вторник с 10.00 до 12.00 час.	8 (921) 992 18 00, 8 (812) 953 18 00

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга»

Информация о представителях управляющей организации

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон		Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	Наименование организации	ООО «УК Комфортный Дом»	-расчеты начислений платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, - подготовка и доставка потребителям платежных документов, - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
	Ф.И.О. руководителя	Гусева О.В.	
	Адрес приема потребителей:	СПб, Софийская ул. д. 8, кор. 1, стр. 4, помещ. 11-Н, офис 4.02	
	Телефон	8 (921) 992 18 00, 8 (812) 953 18 00 8 (921) 781 98 28	

**Перечень помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург., Пушкин,
Автомобильная ул. д. 17, стр.1, принадлежащих Собственнику**

№ п/п	№ квартиры	Площадь квартиры	Примечание
1	1	55,6	
2	2	75,7	
3	3	75,5	
4	4	56,2	Не заселена, пустующая
5	5	55,5	
6	6	76	
7	7	75,5	
8	8	76,8	