

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Приозерск

«21» сентября 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Тандем» ИНН 4712040681, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Янсон Ольги

Валентиновны, действующего на основании Устава общества и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 188760, Ленинградская область, г. Приозерск, ул. Береговая, дом 2 именуемые в дальнейшем «собственники помещений», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 21.09.2023г. № б/н) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- 1.1. Собственники помещений в соответствии с решением от «21» сентября 2023года общего собрания собственников помещений дома в течении срока действия договора за плату поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в 8-ти квартирном доме по адресу: г. Приозерск, ул. Береговая, дом 2, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и лицам пользующимся их помещениями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.
- 1.2. Для целей настоящего договора используются термины и понятия, установленные Жилищным кодексом РФ и изданными в соответствии с ним Законом, нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.
- 1.3. Перечень общего имущества в доме содержание и ремонт, которого возлагается на Управляющую организацию, определен Приложением № 1 к договору, являющимся неотъемлемой частью договора. Перечень общего имущества может быть изменен по решению собрания собственников помещений дома и с согласия Управляющей организации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязуется:

- 2.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.
- 2.1.2. Проводить работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования дома, по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и прилегающей территории к дому в соответствии с Приложением №2 к договору в пределах собранных средств по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.
- 2.1.3. Обеспечить уровень качества и надежности работ и услуг в сроки, предусмотренные в Приложении №3 договора, и не ниже параметров, установленных для государственного и муниципального жилого фонда.
- 2.1.4. Обеспечивать предоставление услуг: горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения.
- 2.1.5. Принимать предусмотренные Законом меры к проживающим в доме гражданам по взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги на СОИ гражданам, проживающим в доме, кроме платы за потребленную электроэнергию и газ.
- 2.1.6. Уведомлять лиц проживающих в доме, о порядке вызова круглосуточно функционирующей аварийно-диспетчерской службы.
- 2.1.7. Проводить в установленном порядке регистрацию граждан, проживающих в доме, и выдачу гражданам справок, касаемых проживания, оплаты за проживание.
- 2.1.8. Подготавливать к годовому общему собранию собственников жилых помещений дома предложения и соответствующие расчеты о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества дома.

2.1.9. В период действия договора ежегодно в срок до 01мая предоставлять годовому общему собранию собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в устной форме, а по требованию собственника отдельные сведения могут быть предоставлены в письменной форме.

2.2. Собственники помещений обязуются:

2.2.1. Исполнением своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами жилищного кодекса РФ, содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, предусматривающих обеспечение благоприятных безопасных условий проживания граждан в доме.

2.2.2. В порядке, определенном настоящим договором производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае сдачи помещения в найм, предоставлять Управляющей организации договоры социального найма или договоры найма для признания проживающего плательщика за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии со ст. 153 ЖК РФ. Предусмотреть в договоре найма условия, указанные в п.2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 настоящего договора.

2.2.3. Нести расходы по содержанию, находящихся в его собственности помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома в установленном Законом порядке, в том числе расходах на текущий ремонт, определенных общим собранием собственников помещений дома.

2.2.4. Обеспечить допуск в занимаемые им помещения представителей Управляющей организации для проверки инженерных сетей в дневное время с 08.00 ч до 17.00 ч по предварительному уведомлению, а при авариях без уведомления круглосуточно.

2.2.5. Своевременно в установленном порядке предоставлять необходимые сведения о регистрации временно проживающих граждан (более 5 дней) в жилом помещении Собственника.

2.2.6. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых электроприборов для квартир с электрическими плитами – 4 кВт; для квартир с газовыми плитами – 3 кВт.

2.2.7. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

2.2.8. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно в одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении №2 договора, в следующих случаях:

- образование дебиторской задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размере свыше 50% по итогам квартала;

- введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту общего имущества или изменения условий налогового режима. В данном случае соразмерно увеличивается плата за содержание и ремонт общего имущества, но не свыше предела, установленного для помещений муниципального жилого фонда.

3.1.2. В помещениях, входящих в состав общего имущества дома распространять информацию о злостных неплательщиках за жилое помещение и коммунальные услуги.

Злостными неплательщиками признаются лица, имеющие задолженность свыше 3 (трех) месяцев.

3.1.3. Заключать договоры со специализированными организациями на выполнение услуг в том числе по начислению и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, аварийно-диспетчерское обслуживание, по регистрационному учету граждан, истребование дебиторской задолженности по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги.

3.2. Собственники помещений имеют право:

3.2.1. Получать у Управляющей организации бесплатно консультации и разъяснения по поводу правоотношений, предусмотренных настоящим договором.

- 3.2.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, путем обращения к руководству Управляющей организации, собранию собственников помещений и иным путем, предусмотренным законом.
- 3.2.3. Вносить предложения через Управляющую организацию собранию собственников по вопросам управления домом.
- 3.2.4. Участвовать в контрольных мероприятиях по проверки качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов.
- 3.2.5. Обращаться в Управляющую организацию за содействием в инициировании общего собрания собственников жилых помещений в доме.
- 3.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
- 3.2.7. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) за некачественное предоставление услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки.

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
- Непредвиденные работы текущего и капитального характера;

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

4.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный, приведенному в Приложении № 2, Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п. 5.4. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 6.1.2. Договора. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с уполномоченным лицом путем его подписания (**Протокол от 21.09.2023 № б/н**) Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора.

4.1.4. Изменения запланированного Перечня работ, услуг и (или) работ по текущему ремонту общего имущества, а также периодичность и сроки выполнения и оказания работ, услуг подлежат согласованию с уполномоченным лицом (**председатель и (или) совет дома**) путем его подписания (**Протокол от 21.09.2023 № б/н**) Управляющей организацией и уполномоченным лицом в течении всего срока действия Договора. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению периодичности и сроков оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, но создающих угрозу безопасному проживанию в МКД, допускается в одностороннем порядке со стороны управляющей организации, путем изменения Перечня работ, услуг с последующим увеличением платы за текущий ремонт с учётом выполненного объема.

4.1.6. Управляющая организация удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, актами выполненных работ и оказанных услуг, отчетом об оказании услуг и выполнении работ.

Приемка выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы). Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Управляющей организацией акта выполненных, непредвиденных работ, подписывается уполномоченным лицом, принимающим такие работы.

4.2. Порядок осуществления иной деятельности.

4.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- б) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов;

4.2.2. Иные работы, услуги по их видам выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или ее Представителю.

4.2.3. Отнесение работ, услуг, не поименованных в п. 4.2.1 Договора, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Порядок определения цены договора.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.7. Договора.

5.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от нанимателей и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ). Информация о создании таких резервов приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 4.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово – договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном п. 5.4. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменений такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Протоколе от 21.09.2023 № б/н, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на коэффициент инфляции. Планово - договорная стоимость непредвиденных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели.

5.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организацией не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.6. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, а также в части превышения размера, созданного в соответствии с п. 5.2. Договора резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 01 июля, года, следующего за отчётным.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполненных работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой на каждый год действия Договора. В расчете на один месяц (или ежемесячно в течении года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением общего собрания собственников на каждый год действия Договора (протокол от 21.09.2023 № б/н).

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости Перечня работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п. 5.4. Договора, указывается в протоколе от 21.09.2023 № б/н, составляемом в порядке, предусмотренном в п. 4.1.3. Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1. и п. 6.1.2. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п. 5.2. Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определен с учетом целевых средств собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

6.1.5. Плата для собственников помещений, определенная в порядке, установленном в п. 5.6. Договора, не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги.

6.2.1. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учётом установленных такими Правилами условий ее перерасчёта и изменения.

6.2.2. Собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с предоставлением подтверждающих такое отсутствие документов.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги.

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, иные работы. Услуги, а также плата, указанная в п. 5.6. Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию через платежного агента АО «Единый расчетно-информационный центр Ленинградской области».

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 20 числа, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.3. Плата по Договору вносится на основании платежных документов, составленных Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.4.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 7.1. Жилищные правоотношения, не урегулированные настоящим договором, регулируются нормами жилищного кодекса РФ и издаваемыми в соответствии с ним иными законами и нормативными правовыми актами.
- 7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны настоящего договора несут взаимную ответственность по основаниям и в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 7.3. Настоящий договор заключается на срок 5 лет с 21 сентября 2023 года по 20 сентября 2028 года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусматривает настоящий договор.
- 7.4. Изменение, расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Существенным нарушением договора, являющимся основанием расторжения договора в одностороннем порядке по решению суда признается неисполнение п.2.2.2, 2.2.3 договора в части оплаты за жилищные услуги.
- 7.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, на основании решения общего собрания собственников, и по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.
- 7.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
Приложение № 1 – Перечень общего имущества в доме.
Приложение № 2 – Перечень работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
Приложение № 3 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.
Приложение № 4 – Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
Протокол от 21.09.2023 № б/н.

8. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Протоколе от 21.09.2023 года № б/н. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

9.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

9.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

9.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственника помещения.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

188760, г. Приозерск, ул. Калинина, д.39. тел. 37-175
ИНН 4712040681, КПП 471201001,
Р/С 40702810060000000367 в Приозерском филиале
ОАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044106817,
К/С 30101810600000000817, ОГРН 1064712014146,
Код ОКПО 79853591. Линейно-диспетчерская служба:
ул. Калинина, д.39 тел. 37-175 Режим работы: ПН-ЧТ
с 8:00 до 17:00 обед с 12:00 до 13:00, ПТ с 8:00 до 16:00
По выходным и праздничным дням,
а также в ночное время, обращаться
в аварийно-диспетчерскую службу 8-952-389-56-34.

**СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ
ПРОСТАВИВШИЕ СВОИ ПОДПИСИ В
РЕЕСТРЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ
(ПРОТОКОЛ от 21 сентября 2023 г № б/н).**

Генеральный директор ООО «ТАНДЕМ»

О.В. Янсон

20 20 г.



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
Должность: Генеральный директор ООО "Тандем"

Подпись _____ ЯНСОН О. В.

М.П. _____ 2023г.

