

Договор № 2/2024_____
управления многоквартирным домом

г. Коммунар

«10» сентября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Олимп Сервис» (ООО «Олимп Сервис»), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 20.10.2023 № 882 (047000882), в лице генерального директора Береженцева Олега Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** с одной стороны, и

Собственник помещения №_____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *Ленинградская область, Гатчинский р-н, г. Коммунар, ул. Строителей, д.38, корп. 1*

(ФИО физ. лица/ наименование, ОГРН юр.лица)

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

1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "09" сентября 2024 г. № 1 -Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику.

1.4. Управляющая организация по заданию Собственника в период срока действия настоящего договора, установленного п. 6.1 и с учетом положений п. 2.2.1. настоящего договора, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар ул. Строителей, д. 38, корп. 1 (далее по тексту – многоквартирный дом), обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома указан в к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома определен Приложением № 3 к настоящему договору. Технические характеристики многоквартирного дома представлена в техническом паспорте данного многоквартирного дома, который хранится в Управляющей организации.

1.7. Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома

и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей указаны в Приложении № 5 к настоящему договору.

1.8. Управляющая организация может организовывать работы по капитальному ремонту дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом положений действующего законодательства РФ.

1.9. Управляющая организация способствует реализации решений, принятых на общем собрании Собственников многоквартирного дома относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников.

1.10. С учетом положений п. 1.9. настоящего договора Управляющая организация может вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников.

1.11. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.12. Управляющая организация обеспечивает возможность предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, услугу по обращению с ТКО) Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

1.13. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Использовать жилые/нежилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Соблюдать требования надзорных органов, а также требования нормативных документов: «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Правил благоустройства содержания и обеспечения санитарного состояния территории муниципального образования город Коммунар», и иных нормативно правовых актов, определяющих требования к пользованию жилыми/нежилыми помещениями в жилом здании.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими,

газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.5. Содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещения.

2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, иных Собственников.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, услугу по обращению с ТКО Собственник производит в соответствии с условиями прямых договоров, заключенных Собственником с Ресурсоснабжающими организациями.

2.1.10. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые/нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, в случае ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Производить установку или замену радиаторов отопления в своих жилых/нежилых помещениях в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и при получении согласования у Управляющей организации.

При установке или замене радиаторов отопления сторонними юридическими или физическими лицами собственники/наниматели жилых/нежилых помещений обязаны предоставлять в Управляющую организацию: договор, включающий гарантийные обязательства, заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ, техническую документацию на радиатор отопления и акт выполненных работ. При несоблюдении данного порядка установки или замены радиаторов отопления ответственность за последствия аварийных ситуаций, включая и возмещение ущерба жилым/нежилым помещениям и имуществу, расположенных ниже квартир, возлагается на собственника/нанимателя жилого/нежилого помещения.

2.1.13. При наличии технической возможности, за свой счет, производить установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, в порядке, установленном Управляющей организацией.

2.1.14. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое

помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.1.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, путем обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.17. Ознакомить всех совместно проживающих с ним (собственником) граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.18. Собственник нежилого помещения, имеющий отдельный вход, обязан производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльцо и козырёк у этого входа.

2.1.19. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным Кодексом РФ.

2.1.20. Согласовывать, в срок с 15 до 20 числа месяца следующего за отчетным, акты выполненных работ по текущему ремонту за предыдущий месяц. В случае уклонения от согласования собственником акта выполненных работ по текущему ремонту в установленный срок, такой акт считается принятым и согласованным с указанными в нем данными.

2.1.21. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделить полномочиями лиц (лицо), которые (ое) будут представлять интересы Собственников в отношениях с Управляющей организацией, а именно:

- контролировать исполнение условий договора;
- подписывать планы работ;
- утверждать сметы расходов по дому;
- подписывать акты выполненных работ и другие документы;
- принимать и согласовывать отчеты Управляющей организации о выполнении своих обязанностей по настоящему договору за отчетный период;
- совершать иные действия в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ.

2.1.22. Проводить ежегодные и внеочередные собрания собственников помещений в многоквартирном доме, руководствуясь Жилищным Кодексом РФ.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативно-правовыми актами собственными силами и средствами, а также с привлечением третьих лиц. Своевременно заключать договора для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая договора на приобретения коммунальных ресурсов.

2.2.3. Обеспечивать организацию работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ и Ленинградской области.

2.2.4. Способствовать реализации решений Собственников, принятых на общем собрании относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников.

2.2.5. В соответствии с действующими нормативно – правовыми актами обеспечить Собственникам помещений подачу коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) и электроснабжения, услуги по обращению с ТКО. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления

коммунальных услуг. В целях обеспечения экономии энергоресурсов обеспечить наладку режима потребления и учет отпускаемых ресурсов.

2.2.6. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 5 дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение 5 дней устранить их.

2.2.7. Принимать все меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть выполнены в кратчайшие сроки.

2.2.8. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту мест общего пользования в многоквартирном доме.

2.2.10. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, в том числе внутридомовые инженерные системы, к эксплуатации в зимних условиях.

Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются:

-для систем водоснабжения - на муфте отсекающего вентиля со стороны Собственника на врезке в общедомовые системы;

-для систем водоотведения – на раструбе тройника со стороны Собственника, установленного в жилом/нежилом помещении Собственника на врезке в общедомовые системы;

-для систем центрального отопления – на месте врезки отопительных приборов, установленных в жилом/нежилом помещении Собственника;

-для систем электроснабжения на присоединительных клеммах квартирных автоматических выключателей со стороны Собственника.

2.2.11. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также в течение 4 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

А также доводить до Собственников помещений иную информацию, возникающую в процессе исполнения настоящего договора путем размещения такой информации размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам в соответствии с Порядком уведомления (Приложение № 8).

2.2.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 6 к настоящему договору.

2.2.13. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.2.14. Информировать Собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общедомовым имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственником помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками помещений за предоставляемые ему услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения указанного отчета в сети интернет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) www.dom.gosuslugi.ru.

3. Права сторон

3.1. Собственник помещений имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества надлежащего качества, в пределах собранных средств.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.2. Собственник помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством.

3.2.6. Производить установку или замену радиаторов отопления в своих жилых/нежилых помещениях без согласования с Управляющей организацией.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного

обязательства на следующий год.

3.3.2. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках каждого подъезда.

3.3.3. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.3.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией

3.3.5. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.6. Требовать от Собственников помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника помещений

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

3.3.9. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Цена и оплата по договору

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления включает в себя плату за содержание жилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

Размер платы и осуществление расчетов по договору приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.1.2. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

4.1.4. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит актуализации один раз в год, а также может быть индексирован на величину инфляции.

4.1.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.6. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация по настоящему договору.

Порядок ведения расчетов за коммунальные услуги Пользователей установлен в п.4.2 и 4.3 настоящего договора.

4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры.

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и другими нормативно - правовыми актами, действующими в период действия договора.

4.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, услугу по обращению с ТКО в соответствии с условиями прямых договоров, заключенных Собственником с Ресурсоснабжающими организациями.

4.2.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, утвержденным уполномоченным органом государственной власти Ленинградской области.

4.3. Порядок внесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3.1. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц, в соответствии платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;

- ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц; счет, акт выполненных работ (при наличии) для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ по настоящему Договору.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.4. Порядок изменения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.4.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

4.4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию жилого помещения, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Порядок оплаты иных услуг (работ) Управляющей организации.

4.5.1. Собственники помещений возмещают Управляющей организации понесенные ее расходы на изготовление технической и иной документации по многоквартирному дому. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на Собственников помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата Собственниками помещений расходов производится на основании выставляемых Управляющей организацией Собственнику помещений соответствующих квитанций.

4.5.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника помещения выполняются по согласованию с ним и за его счет в соответствии с Приложением № 7 к договору, при этом Управляющая организация оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить стоимость платных услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников жилых/нежилых помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением Собственником обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями, членами их

семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственник жилых/нежилых помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. 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.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, вступает в силу с «10» сентября 2024 г. и действует до «10» сентября 2029 г. включительно.

6.2. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за два месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения

настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 6 к настоящему Договору, в отношении которых составлен Акт «о нарушении условий Договора»

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.7. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. Прочие условия

8.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

8.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

8.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

8.6. Настоящий Договор составлен в 1-ом экземпляре и хранится в Управляющей организации. Сканированная копия Договора размещена на официальном сайте

Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) www.dom.gosuslugi.ru.

8.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

8.8. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Протокол № 1 от 10 сентября 2024 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Размер платы и осуществления расчетов по договору

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Акт обследования объектов.

Приложение № 7 - Порядок уведомления

9. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Олимп Сервис»

Юридический адрес: 188322, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул.

Железнодорожная, д. 29, пом. 2Н

тел. 8-964-390-73-26

ИНН 4705105151, КПП 470501001,

ОГРН 1234700025383,

р/сч 40702810455000108203 в Северо - Западный банк ПАО «Сбербанк»

к/сч 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор

ООО «Олимп Сервис»



О.В. Береженцев

Собственник:

(ФИО физ. лица, наименование, ОГРН юр.лица)

(паспортные данные)

(адрес регистрации)

(контактный тел.)

_____/_____
(подпись) (расшифровка)