

Приложение № 7 к протоколу № 1/13/08-2024 от 13.08.2024 г.
Настоящий договор утвержден решением
Внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 28, корп. 1, литера А
(протокол внеочередного общего собрания собственников № 1/13/08-2024 от 13.08.2024 г.)

Договор № 28-1Э/крг
управления многоквартирным домом между
управляющей организацией и собственником помещения

Санкт-Петербург

«13» августа 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК «ЕВРО СИТИ СПБ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Черкасской Юлии Борисовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____ являющийся (-щаяся) Собственником _____ кв.м. помещения № _____, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 28, корп. 1, литера А, на основании сведений, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (_____), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/13/08-2024 от «13» августа 2024 г.), существенные условия договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и его действие распространяется на всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ;
- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а собственник (пользователь) обязуется оплатить эти услуги и работы.

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 и пользователю помещением на законных основаниях.

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его характеристики указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведенном в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме принятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками(пользователями), и в границах эксплуатационной ответственности, согласованных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, официальном сайте приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории РФ.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить надлежащее управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ. 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 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 собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику(пользователю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами о снабжении коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(пользователю) в объемах и надлежащего качества, предусмотренными настоящим Договором, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ;

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечить 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 законодательством субъекта РФ, 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, уведомлять Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника(пользователя) в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, относящегося к общему имуществу Многоквартирного дома, остановка работоспособности оборудования, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечивать раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.9. Информировать Собственника 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, производить корректировку 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 помещений в Многоквартирном доме.

В случае принятия решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме 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. Знакомить Собственников(пользователей) или уполномоченных ими 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.

2.1.14. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника(пользователя), вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки.

2.1.15. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год, путем размещения отчета на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.16. 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.

2.1.17. По мере выявления необходимости выполнения и (или) по мере поступления предписанных контрольно-надзорными органами и обязательными к исполнению работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома в связи с его техническим состоянием, представлять Собственнику данную информацию для принятия Собственниками помещений на общем собрании решения об утверждении производства данных видов ремонтных работ, сроков проведения и источнике финансирования.

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.

2.2.1.1. Производить начисление платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме с учетом затрат на организацию сбора платежей по услугам. Размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги.

2.2.2. Требовать от Собственника(пользователя) 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 прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в помещении лицах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества лиц, временно прибывающих в помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем двумя потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника помещения (потребителя), адрес, место регистрации, сведения о количестве потребителей. В случае если собственник помещения (потребитель) отказывается подписывать акт или собственник помещения (потребитель) отсутствует в помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику помещения (потребителю) под роспись лично или направить в адрес места нахождения помещения Собственника.

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на оказание услуг по организации начисления и сбора платежей Собственнику(пользователю), уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику(пользователю), в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственникам(пользователям и потребителям), имеющим задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.2.7. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря.

2.2.8. В установленном законом порядке требовать от Собственника возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией при восстановлении поврежденного по вине Собственника общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2.9. За дополнительную плату оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.10. Перераспределять денежные средства, полученные от пользователей помещений по жилищным услугам, между статьями затрат по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 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 организацией;

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 переустройство и/или перепланировку помещения 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;

к) производить любые виды работ, относящиеся к общему имуществу, находящемуся в помещении (вне помещения) Собственника, только с письменного согласования Управляющей организации и с соблюдением требований действующего законодательства РФ.

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 характеристиках установленных индивидуальных, общих, комнатных приборов учета, дату и место их установки (введение 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 помещении, включая временно прибывающих

г) об изменении объемов потребления ресурсов в помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в помещении 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.

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 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. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.3.8. Собственник нежилого помещения обязан:

- заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения по всем коммунальным услугам непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором.

- в течение 60 дней с момента подписания настоящего Договора установить приборы учета воды, принятых в эксплуатацию, в установленном законом порядке.

- до 20 числа каждого месяца представлять Управляющей организации показания прибора (ов) учета ресурсов в помещении.

- в случае неполучения документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг уведомлять об этом Управляющую организацию в письменной форме.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, 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 в случае неоказания/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.

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 и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ.

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

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения (услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги (плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, отопление), за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ;

3.1.1.3. Плату за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.2. Собственник(пользователь) помещения в многоквартирном доме несет бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности и в полном объеме обязан вносить Управляющей организации плату за содержание и

ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно установленным органами власти тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3. Размер платы для Собственника(пользователя) устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт помещения за 1 кв. метр в месяц, в соответствии с актом управления исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного регулирования тарифов, в случае если собственниками не принято решения об установлении большего размера платы за 1 кв.м.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующем законодательством.

Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, указанном в настоящем пункте Договора, не утвержден иной размер платы, применяется размер платы, рассчитанный Управляющей организацией на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги.

3.1.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере

3.1.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций органом регулирования тарифов. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Оплата за потребленные коммунальные ресурсы производится на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 и на основании иных нормативных актов, принятых в отношении порядка начисления и оплаты за коммунальные услуги. Общедомовые нужды по ГВС, ХВС и электроэнергии распределяются в полном объеме в соответствии с нормами действующего законодательства РФ пропорционально общепользуемой площади помещения.

3.1.6. Расчет платы для Собственников(пользователей) и иных лиц на законных основаниях, владеющих помещением, осуществляется в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

3.1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных 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 многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги.

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником(пользователем) 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. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениями в Многоквартирном доме, для оплаты ими услуг(работ), выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг(работ). Счета-фактуры и акты приема-передачи работ (услуг) направляются Собственнику(пользователю) помещения. В течение 10 дней после направления документов Собственник(пользователь) обязан заверить акты приема-передачи работ(услуг) подписью уполномоченного представителя и при наличии оттиском печати и направить один экземпляр в адрес Управляющей организации. В случае несогласия с объемом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только мотивированное возражение, при отсутствии возражений и не направления в адрес Управляющей организации, акты приема-передачи работ (услуг) считаются принятыми и подлежащими оплате.

3.2.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником(пользователем) в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.2.4. Неиспользование помещения и неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.2.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник 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.

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

3.2.7. Управляющая организация осуществляет доставку документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг непосредственно на адрес помещений.

Дополнительно платежные документы могут быть получены Собственником(пользователем) лично или по доверенности непосредственно в Управляющей организации.

Документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг считаются полученными Собственником, если Собственник не уведомил Управляющую организацию об обратном до 30 числа месяца, следующего за расчетным.

4. Ответственность сторон

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

4.2. 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 Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.3. 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.

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

4.4.1. действий (бездействий) Собственника(пользователя) помещения.

4.4.2. использованием Собственником(пользователем) общего имущества в Многоквартирном доме не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

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

4.5. Собственник(пользователь) несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб причиненный действиями (бездействием) Собственника(пользователя) имуществу других собственников(пользователей и третьих лиц).

4.6. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организацией и Собственником помещения по настоящему Договору устанавливаются:

- водопроводные сети ХВС и ГВС – от наружного фланца вводной домовой задвижки, до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства, на помещения собственника;

- сети водоотведения – от колодца, к которому подсоединены сети общедомовой канализации до первых стыковых соединений, расположенных на ответвлениях от стояков, включая указанные стыковые соединения, на помещения собственника;

- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до первых резьбовых соединений с обогревающим элементом, расположенных на ответвлениях от стояков, включая указанные резьбовые соединения, или до первых отключающих устройств (при наличии), расположенных на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства, на помещения собственника;

- электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника), вводного устройства (киоска) до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства, на помещения собственника;

- газовые сети - от места присоединения газопровода к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, включая указанные отключающие устройства, на помещения собственника; Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

5. Осуществление контроля

за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

5.1. Контроль, за деятельностью Управляющей организации, в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (пользователей) помещений в данном доме.

6. Соглашение об обработке персональных данных.

6.1. Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, 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, сведений 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 обработку персональных данных, 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, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. Срок действия договора, особые условия

7.1. Договор заключен на 5(пять) лет и вступает в действие с момента его утверждения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме

7.2. Соглашение о внесении изменений в Договор совершается в письменной форме и является его неотъемлемой частью.

7.3. Договор, может быть расторгнут, по соглашению сторон или решению суда в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.4. Договор, может быть расторгнут, в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора, 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.

7.5. Расторжение Договора в одностороннем порядке осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

7.6. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

7.7. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.9. Собственник уполномочивает Управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

7.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

7.10.1. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

7.10.2. Состав и состояние общего имущества в МКД.

7.10.3. Информация об Управляющей организации.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

тел.: _____

« ____ » _____ 024 года

Управляющая организация:

ООО «УК «ЕВРО СИТИ СПБ»

Юридический адрес: 191002, г. Санкт-Петербург

Загородный пр., дом 21-23, литер А, пом. 12-Н

ИНН 7840095000, КПП 784001001

ОКПО 47006257, ОКТМО 40913000

ОГРН 1217800010064

Банковские реквизиты:

р/с 40702810906000084071 в СТ-

ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО

"ПРОМСВЯЗЬБАНК" Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БИК 044030920

К/с 301018100600000000920



_____ Ю.Б. Черкасская

_____ 2024 года

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

№ Наименование работ и услуг

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перекрытий и покрытий
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта колонн и столбов
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта балок (ригелей) перекрытий и покрытий
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перегородок
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта мусоропроводов
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта печей, каминов и очагов
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем внутридомового газового оборудования
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов)
23. Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества
24. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года
26. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
27. Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах/ Выполнения заявок населения
28. Мероприятия по повышению уровня энергоэффективности за счет средств, поступающих в результате применения в отношении потребителей коммунальных услуг повышающих коэффициентов к "базовым нормативам" потребления коммунальных услуг.



Ю.Б. Черкасская

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.



Ю.Б. Черкасская

Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: ООО «УК «ЕВРОСИТИ СПб»

2. Почтовый адрес: 191002, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., дом 21-23, литер А, пом. 12-Н

3. Адрес приёма собственников: 191119, Санкт-Петербург, Достоевского ул., дом 5.

4. Подразделения (службы) Управляющей организации и телефоны:

Генеральный директор:	Черкасская Юлия Борисовна
Юридический адрес:	191002, г. Санкт-Петербург, проспект Загородный, дом 21-23, литер А, помещение 12-Н
Телефон:	8(812)318-01-01

Аварийная служба (приём заявок от потребителей) - 318-01-01



Ю.Б. Черкасская