

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № ОВ-К4-_____

г. Мурино

«01» сентября 2023

ООО «ЗЕВС» (далее – Управляющая организация) в лице генерального директора Дурасова Николая Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Исполнитель», с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)
являющегося собственником/жильцом квартиры № _____ общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее по тексту может именоваться «Заказчик»), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, гор. Мурино, ул. Садовая, д.2-Б, корп. 4 (далее – многоквартирный дом), на основании:

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от « ____ » _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____

(должность фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии и полномочиями на основании _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности оформленной в соответствии с требованиями п.п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально), (далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется осуществлять деятельность по возмездному предоставлению Заказчику услуг по технической эксплуатации жилого помещения и общей долевой собственности в жилом доме, включающей в себя долю, принадлежащую Заказчику, а Заказчик обязуется использовать жилое помещение и инженерное оборудование, расположенное в квартире и в жилом доме в соответствии с его назначением, своевременно и в полном объеме производить оплату за услуги, оказанные Исполнителем по технической эксплуатации жилого помещения, содержанию и сохранению общего имущества, услуги, оказанные сторонними организациями и коммунальные услуги, оказанные Поставщиками услуг (в т.ч. холодная вода, электроэнергия, канализование).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Протокола общего собрания № 2 от «21» августа 2023г.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Заказчиков (Собственников/жильцов) помещений в многоквартирных домах и определены в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор заключается с Заказчиком (Собственником/жильцом) в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Заказчик имеет право:

2.1.1. На получение услуг надлежащего качества.

2.1.2. На устранение Исполнителем недостатков в предоставлении услуг в сроки, определяемые законодательством.

2.1.3. На уменьшение оплаты при снижении качества услуг или нарушения сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий и методика расчета уменьшения оплаты определяются на основании законодательства Ленинградской области.

2.1.4. На получение в срок платежного документа.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за потреблением услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования у Заказчика.

2.2.2. Применять меры, предусмотренные договором в случае нарушения Заказчиком сроков платежей и других обязательств по данному договору.

2.2.3. Прекращать предоставление услуг в случае просрочки оплаты за услуги по договору более двух месяцев.

2.2.4. Производить перерыв в предоставлении услуг:

- для проведения аварийных, ремонтных и профилактических работ;
- в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Производить осмотр общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования жилого дома, придомовой территории, элементов внешнего благоустройства.

3.1.2. Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, крыши, техподполья, общих инженерных систем и оборудования жилого дома.

3.1.3. Производить уборку мест общего пользования, придомовой территории.

3.1.4. Производить техническое обслуживание жилого помещения и общей долевой собственности в жилом доме согласно «ПРАВИЛАМ И НОРМАМ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА», утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

3.1.5. Своевременно производить подготовку жилого дома, санитарно-технического и другого инженерного оборудования, находящегося в доме, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.6. Обеспечить заключение договоров на техническую эксплуатацию инженерных систем дома, вывоз мусора.

3.1.7. После передачи Застройщиком наружных электрических, водопроводных, канализационных и др. сетей на баланс соответствующих организаций, обеспечить заключение договоров на коммунальное обеспечение дома с организациями поставщиками.

3.1.8. Производить расчет размеров платы Заказчика за техническую эксплуатацию, ремонт дома и коммунальные услуги, на основе тарифов, содержащихся в заключенных договорах и фактических затрат Застройщика и/или Исполнителя согласно разделу 5 настоящего договора. Ежемесячно не позднее 30 числа оплачиваемого месяца выдавать Заказчику для оплаты платежный документ «счет».

3.1.9. Своевременно информировать Заказчика об изменении качества услуг.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Использовать занимаемые помещения в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

3.2.3. При обнаружении неисправностей в квартире и дома в целом, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю.

3.2.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

3.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов; выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.7. Экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома.

3.2.8. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время в квартиру представителей Исполнителя для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.

3.2.9. Производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений (с целью повышения уровня их благоустройства) только при условии получения всех необходимых согласований, наличия утвержденного проекта и разрешения межведомственной комиссии при городской Администрации.

3.2.10. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за потребленные коммунальные ресурсы и оказанные услуги по договору.

3.2.11. При отчуждении права собственности на квартиру, Заказчик обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по технической эксплуатации имущества и письменно уведомить Исполнителя о смене собственника.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Заказчик самостоятельно (или с привлечением Исполнителя за дополнительную плату) имеет право выполнять следующие работы в своей квартире:

- окраску потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий, ограждений балконов;
- оклейку стен и потолков обоями;
- окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны;
- окраску полов в жилых и подсобных помещениях, циклевку паркетных полов;
- замену дверных и оконных приборов, вставку стекол;
- замену или установку кранов, смесителей и другого сантехнического оборудования;
- замену дверных полотен встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры;
- ремонт или замену электропроводки от ввода в квартиру, замену электроприборов и т.д.;
- работы по улучшению отделки квартиры;
- ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях жилых квартир;
- замену и ремонт покрытий полов.

4.2. Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем, то они производятся силами Исполнителя с составлением акта и указанием виновника, за счет которого производятся ремонт и замена оборудования. Исполнитель выполняет работы при условии возмещения затрат виновным лицом.

5. ОПЛАТА УСЛУГ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- б) плату за коммунальные услуги;
- в) плату за прочие услуги.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с законодательством Ленинградской области, а также в соответствии с условиями определенными данным договором в приложении № 1 к договору.

5.1.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными законодательством Ленинградской области, и определяется из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления.

5.1.2. Размер платы за прочие услуги определяется по фактическим затратам Исполнителя (вывоз строительного мусора, обеспечение работы диспетчерской службы, охранной сигнализации и другие услуги, которые согласовываются с Заказчиком).

5.2. Изменение размера оплаты услуг по договору.

5.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется при изменении законодательства Ленинградской области, а также в соответствии с условиями определенными данным договором в приложении № 1 к договору.

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги изменяется при изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, устанавливаемых законодательством Ленинградской области.

5.2.3. Исполнитель по действующему законодательству не несет обязанность по согласованию или предварительному уведомлению Заказчика об изменениях в размере оплаты за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.2.4. С документами, послужившими основанием для корректировки расчетов по оплате услуг Исполнителя, Заказчик имеет право ознакомиться в бухгалтерии Исполнителя.

5.3. Заказчик производит оплату по договору ежемесячно, срок внесения платежа - до 10 числа следующего за оплачиваемым месяца в размере, указанном в платежном документе «счет» путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

5.4. По соглашению сторон (в домах, заселяемых после завершения строительства) обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Заказчика с

момента вселения в жилое помещение, что подтверждается подписанным Заказчиком актом приема передачи жилого помещения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Исполнителя.

6.1.1. Исполнитель несет ответственность за неисполнение своих обязанностей по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.2. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если услуги ненадлежащего качества были оказаны сторонними организациями (обеспечение дома коммунальными ресурсами - электроэнергией, холодной водой и др.), если качество оказанных услуг явилось результатом невыполнения другими владельцами квартир п. 3.2.8., 3.2.9. заключенных договоров, а также вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие, наводнение, пожар и т.п.), либо иных обстоятельств чрезвычайного характера, при которых качественное исполнение обязательств было невозможным.

6.2. Ответственность Заказчика.

6.2.1. Заказчик несет ответственность за нарушение п.3.2.6. данного договора в соответствии с Правилами пожарной безопасности в РФ.

6.2.2. В случае ненадлежащего исполнения обязательств, изложенных в п.п. 3.2.1. - 3.2.10. данного договора, Заказчик, по представлению Исполнителя, привлекается к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2.3. При виновном причинении вреда общему имуществу жилого дома, Заказчик обязуется возместить все расходы на ремонт и восстановление имущества, которому причинен вред.

6.2.4. В случае неисполнения Заказчиком п.п. 3.2.8., 3.2.9. настоящего договора, ответственность за прекращение снабжения дома (части дома) электроэнергией, холодной водой и др. несет Заказчик с возмещением ущерба владельцам квартир, где отсутствовало коммунальное обеспечение.

6.2.5. Исполнитель вправе предъявить Заказчику штрафные санкции в виде пени за несвоевременную оплату услуг по договору в размере 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

6.2.6. Уплата пени не освобождает Заказчика от выполнения обязательств по договору в установленный срок.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Заказчик до момента проведения работ в своей квартире извещает Исполнителя о начале и планируемом объеме работ. В случае проведения работ по перепланировке квартиры Исполнителю предоставляются копии утвержденного проекта и необходимой разрешительной документации.

7.2. При сдаче дома без отделки Заказчик устанавливает в своей квартире сантехническое оборудование, которое в согласованное сторонами время сдается на пролив Исполнителю.

Заказчик возмещает убытки владельцам нижерасположенных квартир в случае протечек, произошедших по вине Заказчика при проведении работ, а также во время эксплуатации дома при некачественно произведенных Заказчиком (или третьим лицом, действующим по его поручению) сантехнических и других работах.

7.3. Претензии по качеству работ выполненных Заказчиком, Исполнителем не принимаются.

7.4. При производстве ремонтных и отделочных работ Заказчик обязуется не оставлять строительный мусор в местах общего пользования дома, а также не загромождать проходы лестничных клеток и места общего пользования дома строительными материалами, необходимыми для производства работ в своей квартире.

При производстве работ в своей квартире весь строительный мусор Заказчик самостоятельно выносит и вывозит за свой счет.

7.5. Заказчик обязуется полностью возместить ущерб, причиненный Исполнителю нарушением условий данного договора и действующего законодательства, в том числе штрафные санкции, предъявляемые Исполнителю, а также расходы, связанные с нарушением п.7.4. договора.

7.6. В случае невыполнения владельцами квартир п.7.4. договора Исполнитель производит работы по уборке и вывозу строительного мусора, а Заказчик дает свое согласие на оплату расходов Исполнителя, связанных с выполнением этих работ.

Сумма затрат рассчитывается для всех владельцев квартир, исходя из общей полезной площади жилого помещения и вносится в квитанцию об оплате отдельной строкой - прочие расходы.

Стороны пришли к соглашению о том, что Исполнитель не принимает на себя обязательства по выявлению конкретного лица, действия которого, или третьего лица, действующего по его поручению, привели к дополнительным расходам.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на 1 год (а) и распространяет свое действие на взаимоотношения, возникшие с _____ 20____ года.

8.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на один год на тех же условиях/или на иных условиях, в случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

8.4. Срок действия Договора пролонгируется на 1 год, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Отчуждение помещения новому Собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора в отношении, принадлежащего ему помещения.

9. КОНТРОЛЬ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Заказчик вправе в любое время проверять исполнение и осуществлять контроль за качеством исполнения работ, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.

9.2. Споры между сторонами по настоящему договору рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

К договору прилагается и является неотъемлемой его частью:

-Стоимость услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома (тарифы) (Приложение № 1).

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК: ФИО _____ _____ _____ _____ _____ (паспортные данные)	ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЗЕВС» 191036, Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Смольнинское, ул. 3-я Советская, дом 7, лит. А, пом. 8Н, оф.2, р.м. 4 р/с № 40702810903500032661 ООО "Банк Точка" к/с № 3010181009000000000790 БИК 044525104 ОГРН 1227800069419 ОКПО 75971885 ИНН 7842204061/КПП 784201001
--	--

Заказчик

_____ /

Ф.И.О.

Исполнитель

Н. С. Дурасов /



Стоимость услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома (тарифы)*
 предоставляемых ООО "ЗЕВС", Собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по
 адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. _____ дом _____;

№№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц
1	Управление многоквартирным домом*	3,90
2	Содержание придомовой территории (уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка и т.д.)*	19,70
3	Обслуживание ЛОС *	4,60
4	Текущий ремонт общего имущества дома, включая обустройство домовладения, общестроительные расходы, резервы на предстоящие работы и аварийные ситуации и другие расходы. *	9,62
5	Обслуживание СКУД*	1,06
6	Содержание общего имущества*	6,34
7	Диспетчерское обслуживание*	1,80
8	ИТОГО	49,09

*Корректировка тарифов (расценок) и включение в квитанцию на оплату услуг (новых услуг) производится:
 - в соответствии с изменением стоимости услуги на основании нормативных (не нормативных) актов РФ, органов
 государственной власти и местного самоуправления;
 -при изменении договорной цены поставщиков (подрядчиков) услуги;
 -при вводе в эксплуатацию нового оборудования или инженерных систем;
 -на основании решения общего собрания собственников.

Заказчик

_____ / _____



Исполнитель

_____ / Н. С. Дурасов /