

# ДОГОВОР № 237/СП

управления многоквартирным домом с собственниками помещений

Санкт-Петербург

«15»

15.05.2014 2014 г

Граждане - собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Комсомолецкая, д. 20, корп. 2 именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мариуль Раисы Дмитриевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация, на основании решения общего собрания собственников от 01.05.2012 года обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Комсомолецкая, д. 20, корп. 2, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

## 1. 2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества жилого дома, в том числе обеспечить:

a) техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по содержанию общего имущества (приложение № 4 к правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170);

b) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время;

c) сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного строительного и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов. Для их вывоза заказывается специальный контейнер, за дополнительную плату;

d) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.10.2007 года № 1334 «Об утверждении Правил уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга»;

e) освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;

f) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома до границ эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- водопроводные сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего вентиля в помещениях собственника;

- канализационные сети – от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;

приборов в помещении собственника;

- электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства на помещения собственника;

г) при условии утверждения собственниками и в пределах фактического финансирования предоставлены других обязательных услуг по содержанию жилого дома.

2.1.2. Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах фактического финансирования.

2.1.3. Обеспечить обслуживание антенного хозяйства.

2.1.4. Обеспечить обслуживание домофонов (ПЗУ), при их наличии.

2.1.5. Обеспечить обслуживание домовой радиотрансляционной сети, при ее наличии.

2.1.6. Обеспечить эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в доме.

2.1.7. Обеспечить предоставление коммунальных услуг (при их наличии в соответствии с проектом дома, в том числе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, освещения мест общего пользования).

2.1.8. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственников через специализированный расчетный центр (организацию).

2.1.9. Обеспечить предоставление Собственникам всех положенных льгот по оплате жилья установленных действующим законодательством для граждан, проживающих в доме, с момента и регистрации по месту жительства.

2.1.10. Обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших платежей от Собственников.

2.1.11. Обеспечить не позднее 03 (третьего) числа месяца, следующего за истекшим месяцем предоставление Собственникам квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее - квартирной платы) через абонентский почтовый ящик.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственников информировать их о решении, принятом по заявленному вопросу.

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Привлекать третьих лиц (далее – исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственников производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещениях Собственников, с целью проверки их состояния.

2.2.5. В аварийных ситуациях при отсутствии собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителе:



составлением протокола.

2.2.6. Предъявлять иски в судах общей юрисдикции, в том числе у мировых судей, в арбитражных судах во всех инстанциях к должникам о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг от своего имени. Осуществлять все права и обязанности от своего имени, вытекающие из данного полномочия, именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, передавать полномочия другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять исполнительный документ к взысканию, получать присужденное имущество или деньги.

### 1. 3. Права и обязанности Собственников

#### 3.1. Собственники обязаны:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственниками принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственников полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

3.1.3. В случае получения Собственниками квитанций на оплату услуг по настоящему договору Собственники самостоятельно производят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги посредством перечисления денежных средств на расчетный счет организации, указанный в последней полученной Собственником квитанции на оплату услуг ЖКХ.

3.1.4. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

3.1.5. Собственники обязаны нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома, также иные расходы по содержанию общего имущества в размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома.

3.1.6. Обеспечить доступ в помещения представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещениях Собственников.

3.1.7. При отсутствии Собственников помещений и членов их семей более трех суток сообщить Управляющей организации о местонахождении ключей от помещений для доступа в помещения соответствии с п. 2.2.5 Договора.

3.1.8. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру – только с письменного согласия Управляющей организации.

3.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

3.1.10. Своевременно сообщать Управляющей организации об изменениях в составе зарегистрированных лиц (по форме 9) в указанном помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за недополученные коммунальные услуги. В случае несвоевременного предоставления собственником указанной информации, начисления производятся по имеющимся данным до момента представления соответствующей информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации. Перерасчет за предыдущий период не производится.

3.1.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

### 3.2. Собственники вправе:

3.2.1. В соответствии с постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 года требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3.2.3. Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы.

3.2.4. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.5. Собственники имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3.2.6. Собственники имеют право заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

## 1. 4. Расчет по договору

4.1. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. В состав платы по договору, вносимой Собственниками, включаются:

4.2.1 плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, для собственников также расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2 плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, а также плата за обслуживание узлов учета, установленных в многоквартирном доме;

4.2.3 плата за дополнительные услуги: резервный фонд, административно-хозяйственные расходы, освещение мест общего пользования и прочие платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством, если собственники не приняли решение об установлении иного размера платы на общем собрании.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

4.5. Собственники несут расходы по капитальному ремонту общего имущества жилого дома, и прочие расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, при этом размер платы принимается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования, срока возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и прочих работ. При отклонении на общем собрании предложений Управляющей организации о проведении



ущерб, являющийся результатом не проведения своевременного капитального ремонта и прочих ремонтных работ.

4.6. Сбор квартирной платы, вносимой Собственниками, производится на расчетный счет специализированного расчетного центра.

4.7. Плата по Договору вносится Собственниками ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяцем, в любом отделении Сберегательного банка РФ или Петрозаводского филиала Сбербанка. Оплата производится по счетам – квитанциям, предоставляемым ежемесячно Управляющей организацией.

4.8. Сумма в квитанциях включает платежи, указанные в п. 4.2 настоящего договора и установленные в соответствии с договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы, и вносите Собственниками единовременно.

4.9. Списание денежных средств с лицевого счета собственников производится в следующем порядке: первая очередь – пени согласно п. 6.1 настоящего договора, начиная с первого месяца долга, вторая очередь – основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

4.10. Вывоз строительного мусора, образованного Собственниками при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих им помещений, осуществляет Управляющая организация за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками.

4.11. Экономия, полученная Управляющей организацией, используется Управляющей организацией по своему усмотрению.

4.12. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги.

## **1. 5. Состав общего имущества многоквартирного дома**

5.1. В состав общего имущества многоквартирного дома для целей и в соответствии с настоящим договором включаются:

а) 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 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). Собственнику не разрешается захламлять помещения общего пользования в том числе хранить свое имущество на лестничных площадках. Собственник обязан относиться к общему имуществу надлежащим образом, не допускать уничтожения, повреждения, хищения общего имущества. В фактах уничтожения, повреждения, хищения общего имущества собственник обязан своевременно сообщить управляющую организацию и, при необходимости, в правоохранительные органы. Собственник обязан пользоваться общим имуществом строго в соответствии с его назначением. В случае выявления поломки (или уничтожения) общего имущества собственник обязан не пользоваться или прекратить пользование таким имуществом (то есть не подвергать себя, других собственников риску) и немедленно подать заявку диспетчерскую службу и следовать их указаниям и рекомендациям до момента устранения аварийной ситуации.

К общему имуществу относятся лоджии и балконы, в отношении которых есть свободный доступ (лоджии и балконы в местах общего пользования, переходы между черными лестницами и парадными лестницами). Лоджии и балконы, вход на которые возможен только через помещения Собственника, не относятся к общему имуществу. Собственник самостоятельно несет бремя содержания такого имущества, обязан ремонтировать его, окрашивать, а также ему не разрешается захламлять лоджию и балкон, хранить там опасные вещества

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

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

д) 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); К общему оборудованию относятся обогревающие элементы (батареи), арматура, если они предназначены для обслуживания (обогрева) мест общего пользования и расположены в лестничных клетках, технических этажах. Батареи, находящиеся в помещении Собственника, не относятся к общему оборудованию.

е) земельный участок в пределах уборочной площади;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания всего многоквартирного дома, а не отдельного помещения.

5.2. При спорности ситуации отнесения имущества к общему имуществу используются три критерия одновременно:

- общее имущество предназначено для обслуживания более одного жилого помещения,
- спорное имущество не принадлежит на праве частной собственности индивидуальным собственникам (физическому или юридическому лицу),
- его нельзя демонтировать без ущерба для безопасности дома.

Если демонтаж части оборудования позволяет эксплуатировать общее инженерное оборудование дальше и не влияет на обслуживание иных жилых помещений, то оно относится к личному имуществу собственника

## **1. 6. Ответственность**

6.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4 Договора, Собственники уплачивают пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по день фактической выплаты включительно.

6.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и срока предоставления услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы или несвоевременной оплаты услуг Собственниками.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена батареи, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

6.5. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

## **1. 7. Прочие положения**

7.1. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «01» сентября 2012 года.



7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим договором.

7.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать в письменном виде с Управляющей организацией дату прекращения договора. Договор считается расторгнутым с согласованной даты. В случае если дата прекращения договора не согласована, а также в случае несвоевременного извещения Собственниками Управляющей организации об изменении способа управления многоквартирным домом, на Собственников возлагаются обязанности по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за период с момента принятия решения Собственниками об изменении способа управления до фактического прекращения обслуживания Управляющей организацией.

7.5. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.

7.6. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке соответствии с действующим законодательством.

7.7. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.8. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей организации второй - у Председателя Совета дома или собственника.

7.9. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

#### 1. 8. Юридические адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Комфорт»

Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д.73,  
литер У, оф 422,

ОГРН 1097847163017 от 05.06.2009 г.

ИНН 7807343792, КПП 780701001,

р/сч. 40702810255240000798

в Северо-Западном банке

ОАО «Сбербанк России»,

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653,

Собственники:

Гражданин Баер Валентин  
Валентинович

паспорт серия 4002 № 589166

выданный 420м Красносель-  
скому району

от \_\_\_\_\_ года.

зарегистрирован \_\_\_ по адресу:

д.я. Ленинского района 202-б

Документ, подтверждающий собственность

(договор или свид-во о собственности, №, дата)

м.п.

(подпись)



Марцель Р.Д.

(подпись)