ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“Управляющая компания “Континент”

ДОГОВОР

на оказание услуг по управлению

и эксплуатации

вспомогательного помещения

№ договора:

П/50- У	

Дата заключения: «_____» _____ 20 __г.

Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Континент», именуемое далее **«Управляющая компания (УК)»**, в лице Генерального директора Злотина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, и

_____
_____
_____
_____,
(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, документ удостоверяющий личность, действует на основании какого документа (свидетельство о праве собственности, договор, доверенность и др., указать реквизиты) и в интересах кого)

именуемый в далее **«Владелец»**, с другой стороны заключили Договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации вспомогательного помещения (помещения Кладовой) (далее – Договор) о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору УК по заданию владельцев помещений в многоквартирном доме собственники помещений имеют право на выделение места для оборудования вспомогательного помещения (помещения Кладовой) в помещениях многоквартирного дома. УК обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту вспомогательного помещения (помещения Кладовой) в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирного дома расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская д. 50.

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УК в рамках Договора, может производиться по решению Общего собрания в многоквартирном доме, с учетом предложений УК, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Прейскурант тарифов и цен на работы и услуги по содержанию и ремонту вспомогательных помещений (Кладовых)

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Цена договора определяется как:

- плата за содержание и ремонт вспомогательного помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества,
- плата за холодное водоснабжение и электричество общедомовых нужд , обслуживание систем видеонаблюдения и СКУД , обслуживание системы диспетчеризации,
- плата за дополнительные услуги.

2.2 Стоимость жилищных, общедомовых и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (№ 1 к настоящему Договору).

2.3 Изменение тарифов осуществляется согласно законодательству РФ. Если тарифы утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, то данные тарифы действуют до изменения их решением другого общего собрания в МКД. Изменение тарифов на жилищные и дополнительные услуги производится не чаще 1 (одного) раза в год.

2.4 Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Владельца с даты передачи Владельцу помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.

2.5 УК ежемесячно не позднее 30-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Владельцу платежный документ (квитанция, счет) на оплату услуг по Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. УК вправе размещать на платежных документах рекламную и иную полезную информацию. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владельца от оплаты услуг по Договору. В этом случае Владелец самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.6 Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.7 Неиспользование Владельцами своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.8 Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам оплачивается отдельно от коммунальных платежей, по соответствующей квитанции.

2.9 В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Владельцем цены услуг Управляющего согласно квитанции (счета), УК вправе начислить Владельцу штрафную неустойку согласно законодательству. УК вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящим пунктом. Уплата штрафных санкций не освобождает Владельца от исполнения обязанности по оплате оказанных по Договору услуг.

3 ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ПОМЕЩЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,

3.1 Вспомогательное помещение многоквартирного дома должно обеспечивать:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений , а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание единого архитектурного облика многоквартирного дома в том числе при его реконструкции.

Вспомогательное помещение многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей)

4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 УК обязана:

4.1.1. Приступить к своим обязанностям по Договору не позднее, чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания.

4.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к Договору и действующим законодательством.

4.1.3 Осуществлять контроль соблюдения Владельцем своих обязательств по использованию вспомогательных помещений, своевременности и правильности внесения платежей.

4.2 Владелец обязан:

4.2.2 Соблюдать Правила пользования вспомогательными помещениями. Правила содержания общего имущества. Правила предоставления коммунальных услуг, иные законодательные акты, устанавливающие обязанности по соблюдению санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.3 Своевременно вносить плату за жилищные, общедомовые и дополнительные услуги.

4.2.4 Допускать в вспомогательное помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и расположенного в принадлежащем Владельцу помещении, при наличии такового, не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ

на инженерных сетях. В случае возникновения аварийной ситуации на указанных сетях обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае такого недопущения ответственность за причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам возлагается на Владельца.

4.2.5 Предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в помещении, относящихся к общему имуществу дома. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства. УК вправе в случае возникновения аварийной ситуации осуществить вскрытие помещения Владельца в установленном порядке при участии сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. После устранения аварийной ситуации Владелец должен быть уведомлен о вскрытии по известным УК каналам связи с ним, а помещение закрыто и опечатано.

4.2.6. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют пользование своим вспомогательным помещением с учетом соблюдения назначения данного помещения согласно проектной или иной разрешительной документации, требований пожарной безопасности, нормативно-технических, технологических, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также прав и законных интересов всех проживающих в многоквартирном доме граждан, прав и законных интересов собственников других нежилых помещений дома.

4.2.7. В качестве пользователя вспомогательным помещением Владелец обязан:

а) использовать помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством Российской Федерации;

б) своими силами и средствами обеспечивать сохранность помещения, а в необходимых случаях установить, предварительно согласовав с управляющей компанией внутриобъектовый режим или порядок по данному помещению,

в) не допускать свето - и звуко - помехи жителям многоквартирного дома, связанных с эксплуатацией помещения;

г) обеспечить режим хранения и взаимного соседства товаров, материалов и пр. в соответствии с установленными нормами и правилами;

д) поддерживать надлежащее состояние помещения.

е) нести расходы на содержание принадлежащего ему вспомогательного помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения;

ж) своевременно вносить плату за содержание и ремонт вспомогательного помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

з) при смене Владельца вспомогательного помещения, старый и новый Владельцы обязаны уведомить об этом управляющую компанию,

4.3. Владельцам вспомогательных помещений запрещается:

4.3.1. Загромождать доступ в свое помещение, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т. д., содержать в вспомогательном помещении животных и птиц.

4.3.2. Вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.

4.3.3 Производить какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в управляющей компании, в порядке, предусмотренном настоящим положением.

4.3.4. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.

4.3.5 Размещать велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым и нежилым помещениям дома.

4.3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных непредназначенных для этого местах.

4.3.7. Оставлять бытовой и строительный мусор в вспомогательном помещении.

4.3.8. Курить и распивать спиртные напитки, включая слабоалкогольные напитки в вспомогательном помещении.

5 ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

5.1 Контроль выполнения УК обязательств по Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрании в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;
- обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №3 54.

5.3 В случаях, указанных в п. 6.2 Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по Договору либо третьим лицам (в том числе иным владельцам помещений), составляется Акт.

5.4 Акт может быть составлен на специально разработанном УК бланке либо обычным рукописным способом.

5.5 Если иное не установлено законодательством РФ, Акт составляется комиссией, состоящей из Владельца (либо его представителя), представителя УК, и других заинтересованных лиц. В случае необходимости в состав такой комиссии может быть включен Председатель (либо определенное им лицо из числа членов) Совета МКД.

5.6 Акт должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер события;
- причины события;
- последствия;
- описание причиненного ущерба;
- подписи лиц, присутствовавших при составлении акта (членов комиссии).

5.7 При несогласии с актом любой из членов комиссии вправе указать в нем свое мнение, возражение.

5.8 Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Владельцу под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Владельцу должна быть выдана его заверенная копия с отметкой: «Оригинал на хранении в УК». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Владельца не позднее дня, следующего за днем составления Акта.

5.9 Акт, составленный в соответствии с правилами настоящего раздела, будет являться основанием для принятия мер к устранению нарушений какой-либо из Сторон условий Договора, предъявления претензии о возмещении ущерба.

6 ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

6.1 Обращения Владельца в УК по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости предоставлением коммунальных услуг, подлежат рассмотрению в 20-дневный (двадцатидневный) срок, если иное не установлено законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.

6.2 В письменном обращении Владелец указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

6.3 В обращении, поступившем в форме электронного документа, Владелец в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

6.4 УК обязана вести учет обращений владельцев помещений, принимать соответствующие меры. Не позднее установленного законом и настоящим Договором срока со дня получения обращения информировать Владельца о решении или о принятых мерах.

6.5 В случае если для рассмотрения обращения Владельца необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения может быть продлен.

6.6 УК вправе не давать ответ на обращение Владельца по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

6.7 В случае если в обращении Владельца содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УК вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Владельцем по данному вопросу. О данном решении Владелец должен быть уведомлен.

7 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2 Владелец, несвоевременно внесший или не внесший платеж по настоящему Договору, обязан уплатить УК неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.

7.3 Ответственность за возникновение аварийной ситуации либо иных повреждений, произошедших по вине Владельца и (или) иных лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением,

возлагается на Владельца.

7.4 Ответственность за вред причтенный общему имуществу или имуществу третьих лиц (иных владельцев помещений) недопущением представителей УК к местам аварии на инженерных сетях, входящих в состав общего имущества и расположенных в жилом помещении Владельца, возлагается на Владельца.

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

7.6 Ответственность за возникновение аварийных ситуаций либо иных повреждений, произошедших вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества либо по вине работников УК в пределах зон эксплуатационной ответственности, возлагается на УК.

7.7 Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

8 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1 Договор вступает в силу с момента его заключения, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Владельцу вспомогательного помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, и действует в течение 3 (трех) лет.

8.2 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором. Заявлением стороны считается письменное уведомление стороны договора о расторжении Договора за 60 дней до даты расторжения.

8.3 Досрочное прекращение Договора возможно в случаях и в порядке, установленных законом.

8.4 За 30 (тридцать) дней до прекращения Договора УК обязана передать всю имеющуюся документацию на объект недвижимости вновь выбранной УК, ТСЖ, либо собственнику (в случае принятия решения о непосредственном управлении собственниками объектом недвижимости).

9 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1 Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены в соответствии с законодательством РФ, либо на основании решения общего собрания в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору) УК выполняет те работы и оказывает те услуги, предусмотренные Договором, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Владельцу счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

9.2 При переходе права собственности на указанное в п. 1.1. вспомогательное помещение, новый Владелец становится правопреемником прежнего Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении жилого помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях Договора. До возникновения права собственности на жилое помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владельцем.

9.3 Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, факсимильной связи, а также подписанных при заключении с использованием факсимиле подписи.

9.4 Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежат Владельцу, согласно п. 1.1. Договора. УК имеет право подать в суд для взыскания задолженности платы за жилое помещение и коммунальные услуги не соблюдая претензионный порядок в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежат Владельцу, согласно п. 1.1. Договора.

9.5 Договор составлен в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр хранится у Владельца, другой в УК.

ПРИЛОЖЕНИЯ

9.6 Приложение № 1: Тарифное соглашение

10 РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания» (УК):
ООО «Управляющая компания «Континент»
Юридический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50, литера А, пом. 20-Н
Почтовый адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 50, литера А, пом. 20-Н
Р/с 40702810955230001780 в Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810500000000653**, БИК** 044030653,
ОГРН 1097847316710
ИНН 7802484817**, КПП** 781301001

Генеральный директор _____ /А.В. Злотин/

МП

«Владелец»:

_____ /_____/

_____ /_____/

Приложение № 1

к договору на оказание услуг по управлению и эксплуатации вспомогательного помещения

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№	Вид платежа	Тариф	Ед. изм.
1. Жилищно-эксплуатационные услуги			
1.	Содержание общего имущества	9,98	Руб./м2
2.	Текущий ремонт общего имущества	6,33	Руб./м2
3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,22	Руб./м2
4.	Обслуживание диспетчерских систем	0,49	Руб./м2
5.	Обслуживание систем ПЗУ	0,53	Руб./м2
6.	Обслуживание АППЗ	0,22	Руб./м2
7.	Обслуживание инженерных систем	1,24	Руб./м2
8.	Административно-хозяйственные расходы	7,00	Руб./м2
9.	Контрольно-диспетчерская служба	3,63	Руб./м2
10.	Охрана объекта	8,34	Руб./м2
11.	Вывоз снега	10500	Руб. за машину 20м3