

Приложение № 1
к Протоколу ОСС № 1 от 09.10.2023 г.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ № _____
«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Янила Кантри», именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора **Лобановой Алены Николаевны**, действующего на основании устава, с одной стороны и

Гр.:

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

Гражданин является собственником/правообладателем нежилого помещения (далее - Помещение), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 8, корпус 6 (далее ЗДАНИЕ)

№ помещения	Площадь помещения (кв.м.)

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

«**Управляющая компания**» (далее – **УК**) – организация, созданная для управления зданием, в целях обеспечения деятельности по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственникам в здании и пользующимися помещениями в здании лицами.

«**Собственник помещения**» (далее – **СП**) – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на помещение в здании зарегистрировано в установленном порядке либо помещение получено указанным лицом на основании передаточного акта от Застройщика, либо владение помещением осуществляется на ином законном основании.

«**Здание**» (далее – **ЗДАНИЕ**) — обособленное здание, в котором расположены нежилые помещения.

«**Ресурсоснабжающая организация**» - организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных услуг (ресурса) в здании.

«**Общее собрание собственников**» (далее – **ОСС**) – Общее собрание собственников помещений в здании является высшим органом управления зданием. Общее собрание собственников помещений в здании проводится в целях, порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

«**Общее имущество здания**» - принадлежащие собственникам помещений в здании на праве общей долевой собственности, помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а так же иное имущество отнесенное жилищным законодательством к общему имуществу собственников помещений здания.



«Коммунальные услуги» (далее - КУ) – деятельность по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, теплоснабжение (отопление)) и оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (мусор), для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений в здании, а также общего имущества в здании.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору управления ЗДАНИЕМ одна сторона (УК) по заданию другой стороны (Собственника) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению ЗДАНИЕМ, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества ЗДАНИЯ, предоставлять коммунальные услуги Собственникам в ЗДАНИИ и пользующимся помещениями в ЗДАНИИ лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления ЗДАНИЕМ деятельность, а Собственник, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные УК услуги в порядке и размере, предусмотренном Договором и приложениями к нему.

В случае, если УК выступает Исполнителем коммунальных услуг по отношению к Собственникам, Собственник производит оплату денежных средств на расчётный счёт УК за потребленные коммунальные услуги, для последующего их перечисления ресурсоснабжающим организациям.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в ЗДАНИИ.

1.3. Состав общего имущества ЗДАНИЯ определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении общего имущества ЗДАНИЯ и личного имущества Собственника в Помещении устанавливаются актом разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между УК и Собственником, который указан в Приложении №2 к Договору.

1.5. Стандарт услуг и работ по управлению ЗДАНИИ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЗДАНИЯ, установлен Сторонами договора в Приложении №3 к Договору.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), а также принимаемый Сторонами договора регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору). Указанные Приложения являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на сайте УК cosmoservice.space

Стороны Договора признают, что они ознакомлены с вышеуказанными документами, все документы принимаются Сторонами без каких-либо замечаний и не требуют в дальнейшем их обязательного подписания, в том числе при внесении изменений на основании решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС).

1.7. Сторонами договора устанавливаются и принимаются Правила взаимодействия собственников помещений в ЗДАНИИ и управляющей компании (Приложение №5 к Договору), которые содержат права и обязанности Сторон по настоящему договору, являются его неотъемлемой частью и носят обязательный характер, как для УК, так и для Собственника. Правила размещаются УК на информационных стендах ЗДАНИЯ и становятся обязательными для Сторон с момента подписания настоящего договора. Подписание договора означает принятие Собственником и УК указанных Правил и не требует дополнительного их подписания.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, изложенных в Приложении №5 Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

2.1.1 Ответственность УК наступает:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия УК, в размере причиненного действительного ущерба;
- за нарушение сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;
- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ).

2.2. Собственник несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору посредством уплаты УК неустойки (пени) размер которой установлен действующим Жилищным кодексом РФ.

2.2.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный УК в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

2.3. В случае, нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в ЗДАНИИ или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в ЗДАНИИ, а также по требованию УК либо Собственника составляется Акт.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Собственник обязуется своевременно, и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Стоимость работ и услуг, порядок (методика) расчета платы за работы и услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору. В Приложении №6 приведены действующие на момент заключения договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые УК по настоящему договору.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также управление может быть индексирован не чаще одного раза в год с момента подписания настоящего договора, в течении всего срока его действия. Индексация размера платы осуществляется УК на величину индекса потребительских цен в Российской Федерации в месяце, в котором принимается решение о проведении индексации к уровню индекса потребительских цен месяца прошлого года, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом. Если иная дата не установлена решением общего собрания индексация применяется с первого июля каждого года.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требует принятия на ОСС отдельного дополнительного решения, об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору УК уведомляет Собственника.

3.2. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами компетентных органов государственной власти или местного самоуправления, устанавливающих тарифы на коммунальные услуги. Порядок уведомления собственников о тарифах и порядке начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги установлен Приложением № 5 к договору.

3.2.1. До даты заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Собственником по факту расхода электроэнергии на основании представленных показаний прибора учета электроснабжения в Помещении.

3.3. Работы по ремонту в помещении Собственника, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственника (не являющихся общим имуществом ЗДАНИЯ), не входят в стоимость услуг и работ, указанных в настоящем договоре.

3.4. Сумма платежей Собственника по настоящему договору не может быть меньше суммы, необходимой УК для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества ЗДАНИЯ в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребленных ЗДАНИЯ объемов (количества) коммунальных услуг.

3.5. Оплата производится на основании платежных документов (счетов-извещений в бумажной или электронной форме), не позднее 10 (десятого) числа текущего (расчетного) месяца. В случае, внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за указанный в платежном документе период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели платежа, погашают оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.6. Отсутствие платежных документов не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. Собственник самостоятельно обращается в УК за отсутствующим платежным документом, либо вправе самостоятельно обратиться за сведениями о наличии платежного документа (счета-извещения) на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

3.7. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за жилье и коммунальные услуги.

3.8. УК ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по Договору, и предоставляет Собственнику счёт-извещение, в котором указывается перечень и объем услуг (работ), предъявленных к оплате за календарный месяц по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, за исключением случаев, когда до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника поступили мотивированные письменные возражения. В случае наличия возражения от Собственника относительно объема и качества предоставленных услуг УК, осуществляет проверку доводов, изложенных в заявлении и в случае, если доводы, изложенные Собственником подтверждаются, то УК производит перерасчет в объеме услуг которые не были оказаны Собственнику.

3.9. Перерасчёт Собственнику по оплате коммунальных услуг, начисления за которые осуществляются по индивидуальным приборам учёта, производится УК не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о снятии показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг составленного УК.

3.10. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы не включаются Управляющей организацией в счет – извещение, а оплачиваются Собственником самостоятельно.

4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами связанные с заключением и исполнением обязательств по договору, будут разрешаться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с соблюдением обязательного претензионного порядка разрешения споров.

4.2. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется с применением Сторонами договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ) в Красногвардейском районном суде г. Санкт-Петербурга.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления ЗДАНИЕМ. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на ОСС.

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Собственнику), возникшие с даты подписания Собственником Акта приема-передачи помещения с Застройщиком или с даты, начиная с которой Собственник осуществляет фактическое владение и/или пользование помещением.

5.3. Условия настоящего договора могут быть изменены в случае их утверждения на ОСС МКД. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на ОСС ЗДАНИЯ без необходимости заключения дополнительного соглашения.

5.4. По истечении срока действия договора, и отсутствии иных решений ОСС, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество сроков на которое может продлеваться действие договора Сторонами не ограничивается.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. В случае возникновения условий при которых фактические затраты Исполнителя не позволяют

предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору. Исполнитель вправе изменить указанный стандарт после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 дней до даты изменения в порядке п. 1.6 настоящего Договора. Снижение услуг и работ не может быть менее установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в ЗДАНИИ, и порядке их оказания и выполнения».

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

7.1. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

7.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала УК, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. В случае если УК понесены фактические расходы в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, сбора, вывоза и утилизации строительного мусора, а также иных услуг необходимых для надлежащего содержания и эксплуатации ЗДАНИЯ, прямо не предусмотренные настоящим договором, но связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, расходы подлежат компенсации всеми Собственниками исходя из фактического объема оказанной услуги пропорционально площади занимаемого ими помещения. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных УК, производится путем включения собственникам помещений отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием оказанной услуги (фактически понесенных затрат).

8.2. УК вправе заключать договоры об использовании общего имущества в ЗДАНИИ (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) для организации услуг связи и кабельного вещания, устанавливать цену за использование общего имущества в МКД операторам связи и производить начисление и сбор денежных средств в Резервный фонд ЗДАНИЯ.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом ЗДАНИЯ, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в ЗДАНИИ в) либо по предварительному согласованию с Советом ЗДАНИЯ на работы по текущему ремонту общего имущества в ЗДАНИИ и неотложные или аварийные работы.

8.3. УК вправе передавать в пользование общее имущество здания (фасады здания, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на здании, заключать от своего лица Договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливать цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом здания, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений

в ЗДАНИИ в) либо по одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в ЗДАНИИ.

8.4. В случае возникновения опасности для граждан, угрозы возникновения аварийной ситуации в ЗДАНИИ и Помещении Собственника УК сообщает Собственнику по указанному им контактному телефону, а Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение представителей УК для ликвидации возникшей аварийной ситуации или причин, создающих угрозу ее возникновения.

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится ЗДАНИЕ.

8.6. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств Сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 12 «Реквизиты сторон» настоящего договора. Стороны договорились, что письма, сообщения, уведомления,

направленные посредством электронной почты, являются документацией, исходящей от стороны по договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остается в УК.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или принятия решения на ОСС или по иным причинам, то это не затрагивает действительности остальных его условий.

9.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества ЗДАНИЯ.

Приложение № 2 Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту.

Приложение № 4 Регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении.

Приложение № 5 Правила взаимодействия собственников помещений в ЗДАНИИ и управляющей компании.

Приложение № 6 Тарифы и цены на работы и услуги

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:	Собственник:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Янила Кантри»	_____
195030, г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литер А, пом. 101, раб. место 3 ИНН 7802281158, КПП 780601001, ОГРН 1157847087991, к/с 3010181090000000790, БИК 044030790 р/с 40702810690650000679 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	_____
Генеральный директор	_____ / _____ /
_____ /Лобанова А.Н./	Подпись
Подпись	Тел. (моб.) _____
М.П.	Тел. (раб.дом) _____
	Email: _____

**Состав и технические характеристики
общего имущества здания, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское
поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 8, корпус 6**

Год постройки: 2023 г.

Фундамент (тип и материал): монолитный железобетон.

Несущие стены (материал): монолитный железобетон, трехслойная железобетонная панель.

Перекрытия (материал): монолитный железобетон, пустотелые железобетонные плиты.

Крыша (материал кровли, площадь): рулонная из наплавляемых материалов.

Инженерное и иное оборудование:

система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты – 1; система диспетчеризации; автоматические подъёмно-секционные ворота; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; комплекс систем автоматической противопожарной защиты, система сигнализации загазованности, специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.

Места общего пользования – **534,2 кв.м.;**

Лестничные клетки (ЛК1) – **52,1 кв. м.;**

помещения вспомогательного использования – **160,5 кв.м.;**

Автостоянка вместимостью на 60 машино-мест: **545,3 кв.м.**

Количество механизированных мест- **7 шт.**

Количество зданий: **1**

Количество этажей: **2**

Количество секций: **1**

Общая площадь Здания: **1 292,10 кв.м.**

АКТ

**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское
поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 8, корпус 6.**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон (для
ЗДАНИЯ):

Обслуживаются УК:

- система электроснабжения;
- система теплоснабжения;
- система водоснабжения и водоотведения;
- автоматическая противопожарная защита;
- система контроля управления доступом;
- системы вентиляции;
- система видеонаблюдения;
- автоматические подъёмно-секционные ворота;
- объединенные диспетчерские системы;
- специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.
- система сигнализации загазованности.