ДОГОВОР № 1/16-Утеи
управления многоквартирным домом

п.Романовка
Всеволожского района
Ленинградской области **01 сентября 2011 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Романовская жилищная сервисная компания», в дальнейшем именуемое «Управляющая компания» , в лице Генерального директора Дементьевой Т.Б.действующего на основании Устава и собственники помещений многоквартирного дома №16 , расположенного по адресу : Ленинградская область, Всеволожский район, п.Углово, в дальнейшем именуемые «Собственники», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1.В соответствии с настоящим Договором «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется:
- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п.Углово дом №16 (далее по тексту Дом);
- от имени , по поручению и за счет «Собственников» заключить договоры на отопление, электроснабжение, газоснабжение, на холодное и горячее водоснабжение , водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, по которым права и обязанности абонентов приобретут «Собственники»;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного Дома входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом Доме в том числе: межквартирные лестничные площадки ; лестницы, лифтовые и иные шахты; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения; управляющая компания не обслуживает и не отвечает за общее имущество , занятое собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели. К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах , определенных кадастровым паспортом Дома, площадью 306 квадратных метров. (БЕЗ КАДАСТРА)

1.3. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в пределах денежных средств, поступающих от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Обязанности «Управляющей компании»:

2.1.1. Предоставить «Собственникам» помещений, и нанимателям муниципальных жилых помещений, услуги и выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, по перечню, согласно Приложения № 1, в соответствии с решениями общего собрания собственников, пропорционально денежным средствам, поступившим от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

2.1.2. За счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными «Управляющей организацией»,
обеспечить выполнение работ и слуг по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемых «Собственниками» помещений, сверх перечня Приложения № 1 , а также обеспечить за дополнительную плату по заявкам собственников и нанимателей обслуживание жилых помещений.

2.1.3. От имени, по поручению и за счет «Собственников» заключить договоры на отопление, электроснабжение, газоснабжение, на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, а также контролировать количество и качество приобретаемых Собственниками у ресурсоснабжающих организаций холодной и горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии. По поручению собственников рассматривать заявления по вопросам оказания коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

2.1.4. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Дома и придомовой территории.

2.1.5. Рассматривать обращения и заявления «Собственников» по вопросам оказания жилищных услуг.

2.1.6. Обеспечить паспортное обслуживание «Собственников» Дома.

2.1.7. Обеспечить прием платежей за жилищные услуги через кассу «Управляющей организации»

2.1.8. Производить расчет, начисление и перерасчет платежей за жилищные услуги.

2.1.9. При наличии коллективных приборов учета энергоресурсов заключить договор с соответствующей организацией на энергосервисное обслуживание.

2.1.10. Уведомлять собственников помещений МКД о нормативных сроках эксплуатации элементов общего имущества дома для принятия решения собственниками о проведении капитального ремонта по восстановлению работоспособности систем, конструкций и оборудования.

2.1.11. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества в период подготовки Дома к зиме с апреля по октябрь, в объемах и очередности , обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания (ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт крыши, козырьков над подъездами), во вторую очередь комфортность проживания (косметический ремонт подъездов, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки , ремонт рам на лестничных клетках, ремонт дверей входных).

2.1.12. Раскрывать информацию о деятельности управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 « Об утверждении

стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Ежегодно до 30 марта за отчетным годом размещать на сайте администрации МО «Романовское сельское поселение» в разделе «Романовская ЖСК» отчет перед собственниками в форме сметы доходов и расходов по Дому.

2.1.13. Уведомить собственников и нанимателей жилых помещений о максимально допустимой мощности потребления электроэнергии бытовыми электроприборами. (приложение № 2 к настоящему договору).

2.1.14. Предоставить список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов. (Приложение № 3 к настоящему договору)

2.1.15. Уведомить о предельных сроках устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома. (Приложение № 4 к настоящему договору).

2.1.16. Указать условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 5 к настоящему договору).

2.1.17. Указать условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 6 к настоящему договору).

2.1.18. Указать условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 7).

2.1.19. Указать температурный график параметров теплоснабжения Дома. (Приложение № 8 к настоящему договору).

2.1.20. Управляющая компания не несет ответственности за состояние общего имущества собственников помещений Дома в части не принятых на себя обязательств, которые не указаны в приложении № 1 к настоящему договору и не предусмотрены п.п. 2.1.-2.1.19.

2.1.21. Ежегодно до 30 марта за отчетным годом размещать на сайте администрации МО «Романовское сельское поселение» в разделе «Романовская ЖСК» отчет перед собственниками в форме сметы доходов и расходов по Дому.

2.2. Права «Управляющей компании»:

2.2.1Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на обеспечение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием Дома.

2.2.2. Переносить сроки проведения текущего ремонта Дома на следующий год при недостаточности средств, так как «Собственники» и наниматели производят оплату текущего ремонта по 1\12 в течение отчетного года.

2.2.3. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, или уменьшать периодичность и перечень услуг и работ, указанных в Приложении № 1 Договора в случае просрочки оплаты свыше двух месяцев, от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений за содержание и ремонт жилья , а также прочих платежей, предусмотренных дополнительным соглашением.

2.2.4. Распоряжаться общим имуществом Дома по своему усмотрению, если такое использование не нарушает права и законные интересы «Собственников». Средства от использования общего имущества направляются на содержание и управление Дома в пределах принятых обязательств по настоящему договору.

2.2.5. С должной степенью разумности и осмотрительности определять условия договоров, заключаемых в интересах и от имени собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями, добросовестно и в разумные сроки исполнить поручение Собственников, содержащееся в п. 2.1.3 настоящего Договора.

2.2.6. В соответствии со ст.158 ЖК РФ принимать тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества на очередной год с учетом процента инфляции по данным Росстата.

2.2.7. В соответствии со ст.382 и ст. 390 ГК РФ передать право ресурсоснабжающим организациям (МУП « Романовские коммунальные системы», ОАО «Петербургская сбытовая компания») принимать платежи потребителей за коммунальные услуги и право взыскания с потребителей задолженности в судебном порядке.

2.2.8. Требовать от «Собственников» помещений и нанимателей жилых помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине и (или) вине членов их семьи.

2.2.9. Приостанавливать или ограничить в установленном порядке пользование внутридомовыми сетями горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения при наличие задолженности «Собственников» и нанимателей за содержание и ремонт жилья и задолженности за другие обязательные платежи до полного погашения при отсутствии соглашения о погашении задолженности и его исполнения.

2.3. Обязанности «Собственников» и нанимателей помещений:

2.3.1. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество и устанавливать плату за содержание и ремонт в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.3.2. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Соблюдать Правила благоустройства населенного пункта, утвержденные МО «Романовское сельское поселение».

2.3.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

2.3.4. Своевременно не позже 25 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за содержание, ремонт жилья и другие платежи, установленные дополнительным соглашением, на расчетный счет Управляющей компании, на основании, выставленных квитанций.

2.3.5. Добросовестно и своевременно исполнять обязанности по договорам теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, заключенным Управляющей организацией от имени Собственников с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.6. В соответствии со ст.382, ст.390 ГК РФ В срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным вносить оплату за коммунальные услуги по теплоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций, по квитанциям, выставляемым этими организациями.

2.3.7. В соответствии с п.7 ст. 156 , 45-48 ЖК РФ ежегодно, не позднее 1 октября предоставлять в Управляющую компанию протокол общего собрания собственников по вопросу определения перечня работ и услуг, и размера платы для содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на очередной год с учетом предложений Управляющей компании.

2.3.8. Нести другие обязанности, установленные законодательством РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…», Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261- ФЗ « Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

2.3.9. Не допускать установку на крыше, парапетах, фасаде, вентшахтах дома личных телеантенн и других телекоммуникационных устройств.

2.3.10. При оборудовании Дома коллективными приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими квартирными приборами учета энергоресурсов размер платы за коммунальные услуги, производить в соответствии с формулами Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 « О предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

2.3.11. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не реже, чем 1 раз в полгода, представителям управляющей компании и ресурсоснабжающим организациям для обследования и проверки технического и санитарного состояния внутриквартирного общего имущества собственников и внутриквартирных приборов учёта энергоресурсов. Для ликвидации аварии обеспечить доступ в жилое помещение в любое время.

2.3.12. В соответствии с п.1. ст. 161 ЖК РФ обязаны избрать совет многоквартирного дома и председателя совета.

2.3.13. В соответствии с п.5.1 ч.2 ст.6 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г. предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчётов за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

2.4. Права «Собственников» и нанимателей помещений:

2.4.1. Требовать качественного предоставления жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.2. Вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Дома.
2.4.3. Пересматривать в случае необходимости размер платы за содержание и ремонт жилья.

3. Порядок оплаты и определения цены Договора

3.1. В соответствии со ст.156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и Приложения № 1 настоящего Договора.

3.2. Цена Договора определяется исходя из стоимости жилищных услуг, установленной на момент заключения Договора:
а) с уборкой лестничной клетки :
- в отдельной квартире на 1 кв.м. общей площади жилых помещений в месяц: в размере - **21 руб. 51 коп.**, в том числе:
содержание жилья **14 руб. 43 коп.**; ремонт жилья **3 руб. 71 коп.;** вывоз твердых бытовых отходов **3 руб. 37** коп.
- в коммунальной квартире на 1 кв.м жилой площади в размере – **30 руб. 72 коп.**, в том числе: содержание жилья **21 руб. 47 коп.**; ремонт жилья **5 руб.57** коп.; вывоз твердых бытовых отходов **3 руб. 68 коп.**
б) без уборки лестничной клетки :
- в отдельной квартире на 1 кв.м. общей площади жилых помещений в месяц: в размере - **19 руб. 71 коп.,** в том числе:
содержание жилья **12 руб. 63 коп.**; ремонт жилья **3 руб. 71 коп.;** вывоз твердых бытовых отходов **3 руб. 37** коп.
- в коммунальной квартире на 1 кв.м жилой площади в размере – **27 руб. 99 коп.**, в том числе: содержание жилья **18 руб. 74 коп.**; ремонт жилья **5 руб.57** коп.; вывоз твердых бытовых отходов **3 руб. 68 коп.**
Цена Договора может быть изменена по решению «Собственников», «Управляющей компании» в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных услуг, внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации, Ленинградской области, МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, на коэффициент инфляции по данным Росстата на следующий за отчетным год, в связи с изменением бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам и другим основаниям, не зависящим от воли «Собственников» и «Управляющей компании», а также по соглашению между «Собственниками» и «Управляющей компанией» ежегодно на 01 января с учетом индекса роста цен.

3.3. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей компанией», производится «Собственниками» , нанимателями и арендаторами на основании счетов -квитанций в кассу Управляющей компании, или через банковские учреждении, при этом услуги банка оплачиваются ими за свой счет.

3.4. В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение обязаны уплатить кредитору (ООО «Романовская ЖСК») пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.5. Прием платежей от «Собственников» за газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение- производится по отдельным

квитанциям, направляемым «Собственникам» и нанимателям ресурсоснабжающими организациями с указанием пунктов приема платежей.

3.6. Ежегодно размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается и пересматривается общим собранием собственников жилья, или уполномоченным лицом в соответствии со ст. 156, 158 ЖК РФ. Льготные категории «Собственников» своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие учреждения для начисления льгот и субсидий.

4. Ответственность сторон

4.1. «Управляющая компания» и «Собственники» обязаны возместить друг другу все убытки, возникшие вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.2. «Управляющая компания» не отвечает за сохранность, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, занятых «Собственниками» под кладовки и другие личные цели.

4.3. «Управляющая компания» и «Собственники» освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. «Управляющая компания» и «Собственники» обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

5.1. «Управляющая компания» ежегодно не позднее 1 квартала текущего года предоставляет «Собственникам» отчет за предыдущий год о выполнении обязательств настоящего Договора в форме сметы о доходах и расходах, о выполненных по договору управления работах и оказанных услугах. Отчет направляется каждому собственнику через почтовый ящик и размещается на сайте администрации « Романовское сельское поселение» в разделе ООО « Романовская ЖСК».

5.2. По желанию собственников отчет может быть предоставлен на общем собрании собственников. Инициатором собрания выступают «Собственники» помещений МКД.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу **с 01 сентября 2011 года и действует до 01 сентября 2014 года.**

6.2. При отсутствии заявления «Управляющей компании» и «Собственников» о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Основанием прекращения действия Договора является уведомление «Управляющей компании» «Собственниками» за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между «Управляющей компании» и «Собственниками» с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 3 (три) месяца.

7.3. Договор подлежит прекращению по требованию «Собственников» в случае образования товарищества собственников жилья, или выбора непосредственного способа управления , при этом «Управляющая компания» уведомляется «Собственниками» за 3 (три) месяца до срока расторжения Договора.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, действующих норм и правил, оказывающих существенное влияние на надлежащее исполнение обязательств по Договору, по инициативе Управляющей компании, либо «Собственников» в условия Договора вносятся дополнения или изменения, в свете требований Закона.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются соглашением между «Управляющей организацией» и «Собственниками»

9. Особые условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу; подписан сторонами, «Управляющей компанией» и Уполномоченным лицом от «Собственников». 1 экземпляр Договора управления хранится в Управляющей компании по адресу : п.Романовка , д.2. Копия договора размещается на сайте администрации «Романовское сельское поселение» в разделе ООО «Романовская ЖСК».

9.2. Инициатором проведения общих собраний собственников , выступает «Собственник» помещений МКД. Очередные и внеочередные Общие собрания «Собственников» помещений могут проводиться как, в очной , так и в заочной форме. «Собственники» направляют Управляющей компании уведомление и повестку дня собрания не менее чем за 10 дней до проведения собрания.

9.3. Отношения между «Управляющей компанией» и «Собственниками», не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4 Договор управления подписывает уполномоченное лицо, выбранное собственниками помещений на общем собрании (Решение собственников от 28.04.2008 г.).

9.5. Наниматель жилого помещения несет ответственность предусмотренную Договором социального найма и ст.ст. 61-91 Жилищного Кодекса РФ.

10. Приложения к Договору

1. Приложение № 1 «Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 «Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии бытовыми электроприборами».
3. Приложение № 3 «Список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов.»
4. Приложение № 4 «Предельные сроки устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома».

1. Приложение № 1 «Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 «Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии бытовыми электроприборами».
3. Приложение № 3 «Список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов.»
4. Приложение № 4 «Предельные сроки устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома».
5. Приложение № 5 «Условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
6. Приложение № 6 «Условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
7. Приложение № 7 «Условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
8. Приложение № 8 «Температурный график параметров теплоснабжения Дома. договору).

10. Подписи, адреса и реквизиты Сторон

ООО «Романовская ЖСК»
188670, Россия, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п.Романовка, дом 2 тел.8(813-70) 60-473
факс 8(813-70) 60-665
ИНН/КПП 4703104699/ 470301001
ОКПО 85161673, ОГРН 1984703002966,
Р/сч. 40702810955410000064 во Всеволожском отделении № 5542 Северо-Западного Банка Сбербанка РФ г.Санкт-Петербург
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Генеральный директор

_____ **Т.Б.Дементьева**

«Собственники» помещений многоквартирного дома № 16
188670, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п. Углово

кв. 1
2
3
4
5
6
7
8

Уполномоченный от собственников МКД № 16

_____