

ДОГОВОР

Об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № _____, п.Романовка

от 01 января 2013 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 настоящего договора и собственники жилых помещений многоквартирного дома № _____, расположенного по адресу : Ленинградская область, Всеволожский район, п.Романовка, 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.Романовка дом № _____ (далее по тексту МКД);
- осуществлять иную деятельность в соответствии с условиями настоящего договора и требованием Законодательства РФ.

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного МКД 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 внутридомовые инженерные системы отопления, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения. Границей эксплуатационной ответственности собственников за содержание внутридомовых инженерных систем является место присоединения внутридомовых сетей к сетям ресурсоснабжающих организаций. Уборочная площадь лестничных клеток указана в приложении № 12. Управляющая компания не обслуживает и не отвечает за общее имущество, занятое собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели в техническом подвале, на лестничных клетках, чердачных помещениях МКД. К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах, определенных кадастровым паспортом МКД, площадью _____ квадратных метров.

1.3. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в пределах денежных средств, поступающих от «Собственников» жилых и нежилых помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений. (Приложение № 1).

1.4. Техническое состояние инженерных систем, лестничных клеток, крыши, оконных и дверных заполнений, балконов, фасадов, вентиляционных шахт, и другого общего имущества дома отражается в акте передачи многоквартирного дома «Управляющей компании» от «Собственников». (Приложение № 9)

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 МКД, по перечню, согласно Приложения № 1, в соответствии с решениями общего собрания собственников, пропорционально денежным средствам, поступившим от «Собственников» жилых помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

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

2.1.3. От имени и по поручению «Собственников» контролировать количество и качество приобретаемых «Собственниками» у ресурсоснабжающих организаций холодной и горячей воды, водоотведения, 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 МКД и придомовой территории.

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

2.1.6. Обеспечить паспортное обслуживание «Собственников» и нанимателей жилых помещений МКД.

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

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

2.1.9. При наличии коллективных приборов учета (КПУ) энергоресурсов заключить договор с соответствующей организацией на обслуживание КПУ.

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. (Приложение № 9).

2.1.11. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества по статье «ремонт общего имущества», согласно графика (Приложение № 11) в период подготовки МКД к зиме с апреля по октябрь, в объемах и очередности, обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания (ремонт внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения,

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 ООО «Романовская ЖСК»(www.romgsk.ru) отчет перед собственниками в форме сметы доходов и расходов по МКД.

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», вышестоящих организаций 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, если нарушение качества услуг произошло по вине «Управляющей компании». (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, если нарушение качества услуг произошло по вине «Управляющей компании». (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, если нарушение качества услуг произошло по вине «Управляющей компании». (Приложение № 7).

2.1.19. Указать температурный график параметров теплоснабжения МКД, которые обязана обеспечить ресурсоснабжающая организация на границе эксплуатационной ответственности между «Управляющей компанией» и ресурсоснабжающей организацией. (Приложение № 8 к настоящему договору).

2.1.20. Ежегодно уведомлять «Собственников» о перечне обязательных энергосберегающих мероприятиях в свете требований законодательства.

2.1.21. Организовать круглосуточную аварийно диспетчерскую службу.

2.1.22. Проводить периодические технические осмотры МКД перед началом отопительного периода с 15 сентября по 01 октября; в весенний период с 15 апреля по 15 мая. Внеочередные осмотры проводить в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, аномальных погодных условий, заявлений граждан.

2.1.23. Проводить консультацию «Собственников» и нанимателей по жилищным вопросам.

2.1.24. Выполнять работы, не предусмотренные настоящим договором, по устранению непредвиденных аварийных ситуаций, с последующим, выставлением «Собственникам» и нанимателям жилых помещений расходов за выполненные работы.

2.1.25. «Управляющая компания» не несет ответственности за состояние общего имущества «Собственников» помещений МКД в части не принятых на себя обязательств, которые не указаны в приложении № 1 к настоящему договору и не предусмотрены п.п. 2.1.-2.1.24.

2.2. Права «Управляющей компании»:

- 2.2.1. Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на обеспечение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием МКД.
- 2.2.2. Переносить сроки проведения текущего ремонта МКД 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. Уменьшать периодичность и перечень услуг и работ, указанных в Приложении № 1 Договора и услуг, указанных в дополнительном соглашении, в связи с недостаточностью денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, в случае просрочки оплаты от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений свыше двух месяцев.
- 2.2.4. Индексировать с 01 января, установленную настоящим Договором договорную стоимость работ и услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества «Собственников» МКД и нанимателей жилых помещений на очередной год, с учетом процента инфляции по данным Росстата, если «Собственники» МКД на общем собрании в срок до первого ноября текущего года не приняли решение на следующий год о стоимости работ и услуг и не согласовали ее размер с «Управляющей компанией».
- 2.2.5. Требовать от «Собственников» помещений и нанимателей жилых помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине и (или) вине членов их семьи.
- 2.2.6. Приостанавливать или ограничить отдельным «Собственникам» и нанимателям, в установленном порядке пользование внутридомовыми инженерными сетями горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, водоотведения при наличии задолженности отдельных «Собственников» и нанимателей за работы и услуги по содержанию и ремонту жилья и задолженности за другие обязательные платежи до полного их погашения, при отсутствии соглашения о погашении задолженности и его исполнения.
- 2.2.7. Предъявлять в судебном порядке иски о взыскании к «Собственникам» жилых помещений и нанимателям жилых помещений, имеющим задолженность за предоставленные услуги и выполненные работы по настоящему договору.
- 2.2.8. В случае, не приняты до 01 ноября «Собственниками» решения, о перечне работ по текущему ремонту общего имущества на следующий год, «Управляющая компания» самостоятельно определяет перечень первоочередных работ с учетом технического состояния внутридомовых инженерных сетей и общестроительных конструкций МКД.

2.3. Обязанности «Собственников» и нанимателей жилых 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 стоимость работ и услуг за содержание и ремонт в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

- 2.3.2. Обеспечивать сохранность общего имущества МКД. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Соблюдать Правила благоустройства населенного пункта, утвержденные МО «Романовское сельское поселение».
- 2.3.3. Заключить договоры с ресурсоснабжающей организацией МУП «Романовские коммунальные системы» по предоставлению коммунальных услуг по холодной и горячей воде, водоотведению и отоплению; с ОАО «Леноблгаз» на газоснабжение; с ОАО «Петербургская сбытовая компания» на электроснабжение.
- 2.3.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.
- 2.3.5. Своевременно не позже 20 числа месяца, следующего за отчетным оплачивать работы и услуги по содержанию, ремонту жилья, за вывоз твердых бытовых отходов, за освещение мест общего пользования и другие платежи, установленные дополнительным соглашением, на расчетный счет «Управляющей компании», на основании, выставленных квитанций.
- 2.3.6. Производить оплату расходов на содержание общего имущества за отопление, водоотведение и водоснабжение (ОДН) на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций.
- 2.3.7. В соответствии с п.7 ст. 156, 45-48 ЖК РФ ежегодно, не позднее 1 ноября предоставлять в «Управляющую компанию» протокол общего собрания «Собственников» по вопросу определения перечня работ и услуг, и стоимости работ и услуг для содержания и текущего ремонта общего имущества «Собственников» помещений многоквартирного дома на очередной год с учетом предложений «Управляющей компании».
- 2.3.8. Обеспечивать финансирование энергосберегающих мероприятий и установку общедомовых приборов учета энергоресурсов.
- 2.3.9. 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; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными 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».
- 2.3.10. Не допускать установку на крыше, парапетах, фасаде, вентшахтах МКД личных телеантенн и других телекоммуникационных устройств.
- 2.3.11. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не чаще, чем 1 раз в три месяца, представителям «Управляющей компании» и ресурсоснабжающим организациям для обследования и проверки технического и санитарного состояния внутриквартирного общего имущества «Собственников» и внутриквартирных приборов учета энергоресурсов, газового оборудования. Для ликвидации аварии обеспечить доступ в жилое помещение в любое время.
- 2.3.12. На 30 число каждого месяца, председатель Совета Дома, или любой из членов Совета Дома подписывает «Управляющей компании» акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего

имущества МКД и акт о нарушении нормативов качества и периодичности предоставления коммунальных услуг, если нарушение качества коммунальных услуг произошло по вине «Управляющей компании».

- 2.3.13. Компенсировать «Управляющей компании» расходы на непредвиденные, неотложные работы текущего или капитального характера, если это будет вызвано обстоятельствами, которые «Управляющая компания» не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает.
- 2.3.14. Не загромождать подходы к общедомовым коммуникациям тепло, водо, газо, электроснабжения и водоотведения.
- 2.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных.
- 2.3.16. В течение 5 дней информировать «Управляющую компанию» об изменении состава семьи, площади жилого помещения, или технической характеристики жилого помещения для своевременного внесения изменений в лицевой счет.
- 2.3.17. В соответствии с п.5.1 ч.2 ст.6 Федерального закона № 152 –ФЗ « О персональных данных» от 27.07.2006 г. предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества собственников жилых помещений МКД.
- 2.3.18. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан обеспечить сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения, своевременно вносит плату за жилое помещение, а также нести обязанности в соответствии с п. 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 2.3.6., 2.3.8., 2.3.9., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.13., 2.3.14., 2.3.15., 2.3.16., 2.3.17. настоящего Договора.

2.4. Права «Собственников» и нанимателей жилых 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 МКД.
- 2.4.3. Пересматривать в случае необходимости договорную стоимость работ и услуг за содержание и ремонт жилья.
- 2.4.4. Выдать доверенность от имени «Собственника» любому гражданину или председателю Совета Дома для участия в общем собрании и для подписания договора об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества «Собственников» помещений многоквартирного дома.

3. Порядок оплаты и определения договорной стоимости работ и услуг.

- 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 к настоящему Договору.
- 3.2. Договорная стоимость работ и услуг на момент заключения Договора устанавливается в следующих размерах: **в отдельной квартире на 1 кв.м. общей площади помещений в месяц: в размере - 24 руб. 91 коп. , в том числе:**

содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома в соответствии с п.1.2 настоящего Договора в размере **9 руб. 05 коп.**; содержание придомовой территории в размере **2 руб. 35 коп** уборка лестничных клеток в размере **2 руб. 02 коп** накладные расходы на услуги «Управляющей компании» по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в размере **2 руб. 74 коп.**; техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в размере **0 руб. 43 коп.**; вывоз твердых бытовых отходов в размере **4 руб. 16 коп.**; ремонт общего имущества в размере **4 руб. 16 коп.**

В коммунальной квартире на 1 кв. м жилой площади в месяц в размере 35 руб. 43 коп., в том числе: содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома в соответствии с п.1.2 настоящего Договора в размере **13 руб. 44 коп.**; содержание придомовой территории в размере **3 руб. 51 коп.**, уборка лестничных клеток в размере **3 руб. 06 коп.**; накладные расходы на услуги Управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в размере **4 руб. 03 коп.**; техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в размере **0 руб. 64 коп.**; вывоз твердых бытовых отходов в размере **4 руб. 51 коп.**; ремонт общего имущества в размере **6 руб. 24 коп.**

3.3. На 1 января договорная стоимость работ и услуг по настоящему Договору пересматривается на основании предложений «Управляющей компании» и согласовывается с «Собственниками». «Собственники» обязаны до 1 ноября текущего года принять решение о стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества МКД на следующий год. Если «Собственники» текущего года работ и , то «Управляющая компания» индексирует договорную стоимость на коэффициент инфляции по данным Росстата на следующий за отчетным год, в связи с ростом цен и тарифов на энергоносители, материалы, ГСМ, увеличение стоимости услуг спецподрядных организаций (ТБО, ВДГО, ДЕРАТИЗАЦИЯ, ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ, УСЛУГ БАНКА и за другие обязательные работы), а также 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, в связи с изменением бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам и другим основаниям, не зависящим от воли «Собственников» и «Управляющей компании. Стоимость вывоза бытовых отходов и работ по обслуживанию внутридомового газового оборудования изменяется на дату, установленную соответствующими спецподрядными организациями, выполняющими эти услуги и доводится до сведения «Собственников» и нанимателей жилых помещений за один месяц до изменения размера платы.

3.4. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей компанией» сверх перечня по Приложению № 1, производится «Собственниками» и нанимателями жилых помещений на основании счетов - квитанций в кассу «Управляющей компании», или через любой банк при этом услуги банка оплачиваются «Собственниками» и нанимателями жилых помещений за свой счет.

3.5. 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.

3.6. Прием платежей от «Собственников» и нанимателей жилых помещений за газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение - производится по отдельным квитанциям, направляемым «Собственникам» и нанимателям ресурсоснабжающими организациями с указанием пунктов приема платежей.

3.7. Ежегодно, в срок до 01 ноября текущего года, на основании предложений «Управляющей компании» договорная стоимость работ и услуг за содержание и ремонт жилья на следующий год устанавливается и пересматривается общим собранием «Собственников» жилья, в соответствии со ст. 156, п.1.2.3. ст.158; п.8 ст.161.1 ЖК РФ. На основании п.3.ст.164 ЖК РФ от имени «Собственников» помещений вправе действовать один из «Собственников» помещений, имеющий полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством «Собственников» помещений в таком МКД. Льготные категории «Собственников» и нанимателей своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие учреждения для начисления льгот и субсидий.

4. Ответственность сторон

4.1. «Управляющая компания», «Собственники» и наниматели жилых помещений 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 МКД, занятых «Собственниками» и нанимателями жилых помещений под кладовки и другие личные цели, а в случае предписания уполномоченных органов, если «Собственники» и наниматели не выполнили предписание, «Управляющая компания» принимает меры к сносу незаконных построек и взыскивает, понесенные затраты с виновного лица.

4.3. Между «Собственниками», нанимателями и «Управляющей компанией» устанавливается граница эксплуатационной ответственности:

- на внутридомовых системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения границей является первое запорное устройство, расположенное внутри жилого помещения (кран, вентиль) на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентиля (крана) граница устанавливается по первым сварным соединениям на стояках;
- индивидуальные приборы учета, воды, отопления, водоотведения, электросчетчики и газовые счетчики не относятся к общему имуществу МКД;
- на системе канализации со стороны «Управляющей компании» - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в жилом помещении. Тройник и транзитный стояк обслуживает «Управляющая компания»;
- на системе электроснабжения со стороны «Управляющей компании» – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу.

4.4. «Управляющая компания», «Собственники» и наниматели жилых помещений 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», «Собственники» и наниматели жилых помещений обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

4.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможными их выполнение.

4.6. Капитальный ремонт общего имущества МКД проводится по решению «Собственников» за счет дополнительных целевых взносов и не является предметом настоящего Договора.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением «Управляющей компанией» ее обязательств по Договору.

5.1. «Управляющая компания» ежегодно не позднее 30 марта текущего года предоставляет «Собственникам» отчет за предыдущий год о выполнении обязательств по настоящему Договору в форме сметы о доходах и расходах, о выполненных по договору работах и оказанных услугах. Отчет направляется каждому собственнику через почтовый ящик и размещается на сайте ООО «Романовская ЖСК» (www.romgsk.ru)

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 января 2013 года и действует до 31 декабря 2020 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 компанией» и «Собственниками» с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за () месяца.

7.3. Договор подлежит прекращению по требованию «Собственников» в случае образования товарищества собственников жилья, или выбора другого 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 настоящего Договора вносятся дополнения или изменения, в свете требований Закона.

7.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «Управляющей компанией», если договорная стоимость услуг и работ, принятая собственниками на общем собрании не обеспечивает надлежащее финансирование обязательств «Управляющей компании», которые она приняла на себя настоящим договором, либо по причине не согласования существенных условий договора. К существенным условиям

договора относятся пункты: 1.2., 1.3.(Приложение №1), 2.1.1., 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4, 2.3.11., 2.3.13., 2.3.17., 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.7.,4.3., 7.2., 7.5., 9.4.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров и соглашением между «Управляющей компанией» и «Собственниками».

9. Особые условия

9.1. Договор и все приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу; подписаны сторонами, «Управляющей компанией» и председателем Совета Дома (либо одним из собственников) от имени «Собственников». 1 экземпляр Договора хранится в «Управляющей компании» по адресу : п.Романовка , д.2. , второй экземпляр передается председателю Совета Дома (либо одному из собственников). Копия договора размещается на сайте ООО «Романовская ЖСК». (www.romngsk.ru)

9.2. Инициатором проведения общих собраний «Собственников», выступают «Собственники» 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 об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД подписывает председатель Совета Дома, или один из собственников на основании доверенности, выданной ему собственниками жилых помещений, либо подписывается каждым собственником.

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

9.6.«Управляющая компания» заключает отдельный договор на долевое участие арендаторов и собственников нежилых помещений в содержание и ремонте общего имущества собственников многоквартирного дома, при этом все денежные средства направляются на лицевой счет МКД.

9.7.Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех «Собственников» и нанимателей жилых помещений МКД.

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, вышестоящих организаций 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 при вводе в многоквартирный дом (70-95)».
9. Приложение № 9 «Акт о техническом состоянии общего имущества собственников помещений МКД».
10. Приложение № 10 «Акт о состоянии лицевого счета МКД».
11. Приложение № 11 «График работ по текущему ремонту».
12. Приложение № 12 «Уборочная площадь лестничных клеток».

11. 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
www.romgsk.ru
ИНН/КПП 4703104699/ 470301001
ОКПО 85161673, ОГРН 1084703002966,
Р/сч. 40702810955410000064
Северо-Западный Банк ОАО
«Сбербанк России» г. Санкт-Петербург
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653

**«Собственники» помещений
многоквартирного дома № _____
188670, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п. Романовка**

Генеральный директор

_____ **Т.Б.Дементьева**

**Председатель Совета Дома
(либо собственник, которому
дано право подписи)**
