

ДОГОВОР 1/16

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ленинградская область, Волховский район, МО « Староладожское сельское поселение»,
ул./пр. Советская, дом № 16,

с. Старая Ладога

«10» ноября 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству Волховского муниципального района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Степанова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава с одной стороны и граждане - собственники жилых помещений в многоквартирном доме (согласно списку, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору), именуемые все вместе **Собственники помещений** многоквартирного дома и далее именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.ст. 161,162 Жилищного кодекса РФ Постановлений правительства №290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», №416 от 15.05.2013г. « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», решения общего собрания собственников жилого дома от «10» ноября 2015г.,

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля,

определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Управление многоквартирным домом – деятельность собственников помещений и (или) уполномоченных ими организаций, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников, за плату, организует выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Границы общего имущества многоквартирного дома (Приложение 2).

3.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении №1 к Договору.

4. Права и обязанности Управляющей компании

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять общим имуществом, проводить работы и услуги по содержанию общего имущества МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством: Жилищным кодексом РФ, Законом «О защите прав потребителей» Постановлением правительства РФ №416 от 15.05.2013г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением правительства РФ №290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По письменному запросу Собственников помещений предоставить их представителю копию из перечисленных документов.

4.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.5. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением N 1 к настоящему договору. Периодичность проведения работ определяется Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003г. «Об утверждении Правил и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты по согласованию сторон, на общем собрании

собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

4.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 договора.

4.1.8. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, информационном портале «Реформа ЖКХ» (<http://www.reformagkh.ru>), сайте ООО «Управляющая компания по ЖКХ» (ladogajkh.rf) в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.9. Производить начисление платежей, установленных Договором, выдавать расчетно-платежные документы Собственникам не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным.

Информировать в письменной форме собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.10. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.11. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

4.1.13. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору, осуществляется Собственниками путем принятия соответствующего решения.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

4.2.3. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 договора.

4.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 5.1.4; 5.1.7 - 5.1.13 договора.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.6. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

5. Права и обязанности Собственников жилых помещений.

5.1 Собственник обязан:

5.1.1. Своевременно в установленные сроки (пункта 6.7 Договора), и установленном порядке оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями договора.

5.1.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 6 платежей.

5.1.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

5.1.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

5.1.5. Своевременно представлять Управляющей организации сведения о смене собственника Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Предоставить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.1.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также субподрядных организаций, осуществляющих обслуживание имущество многоквартирного дома, для осмотра инженерных сетей, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

5.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

5.1.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.1.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5.1.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

5.1.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

5.1.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

5.1.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

5.1.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником п. 5.1.4, 5.1.6 - 5.1.10, 5.1.12 - 5.1.14 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

5.2. Собственники имеют право:

5.2.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.

5.2.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

5.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Ленинградской области, Волховского района, МО Староладожское сельское поселения применительно к настоящему договору.

6. Цена и порядок расчетов

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 договора.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника жилого помещения и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Управляющая организация не несет ответственность (материальную, не возмещает ущерб, не компенсирует убытки) если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в законодательстве, делающим невозможным исполнение обязательств по Договору;
- надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по Договору другой стороной Договора;
- причиненный ущерб имуществу возник в результате действий третьих лиц;
- в связи с отсутствием и (или) недостаточном финансировании средств, поступающих от Собственника;
- за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков по содержанию общего имущества МКД, возникших до заключения настоящего Договора.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.11. Во всех остальных случаях за нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- управление многоквартирным домом;
- содержание и ремонт конструкций здания;
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- освещение мест общего пользования;
- санитарное содержание мест общего пользования (МОП);
- содержание и ремонт инженерных систем;
- обслуживание внутридомового газового оборудования
- сбор и размещение ТБО.

6.2. Плата за услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом работ (услуг), указанными в Приложении № 1.

6.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации в экономически обоснованном размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В противном случае размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома принимается Решением Совета депутатов СО Староладожское СП. На момент заключения договора размер платы составляет 15руб. 33 коп. за 1 м² занимаемого помещения в соответствии Решения № 17 от 24.12.2014г. Совета депутатов МО Староладожское СП.

6.4. Оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании платежных документов(квитанций), Прием платежей за содержание и текущий ремонт, жилищные услуги осуществляется в кассе ООО «Управляющая компания по ЖКХ» по адресу: с. Старая Ладога, ул. Советская, д.30

6.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае изменения стоимости услуг по договору производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем ;

6.8. Иные сроки выставления квитанций и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9. Порядок расторжения договора

9.1. Договор может быть расторгнут в соответствии с гл.29 ГК РФ. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- существенном изменении обстоятельств (ст.451 ГК РФ);
- в иных случаях предусмотренных действующим законодательством.

9.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с «10» мая 2015 г.

10.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

11. Информация об Управляющей компании

Информация об Управляющей организация:

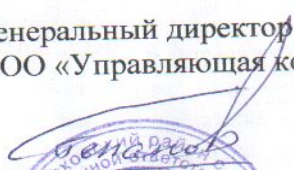



Почтовый адрес: 187400, Ленинградская область, г.Волхов, ул. Некрасова, д.24.

Руководитель: Генеральный директор – Степанов Сергей Викторович.

Телефоны: руководитель – (75-681)

аварийно диспетчерская служба – 8(921) 427-97-76.

12. Реквизиты и подписи Сторон

<p>Исполнитель ООО «Управляющая компания по ЖКХ»</p> <p>Юридический адрес: 187412, РФ, ЛО, Волховский район, с. Старая Ладога, ул. Советская, д.30 Почтовый адрес: 187400, ЛО, г.Волхов, ул. Некрасова, д.24 ИНН/КПП 4702012117/470201001 ОГРН 1084702000404</p> <p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания по ЖКХ»</p> <p> /Степанов С. В./</p> <p></p>	<p>Собственники:</p> <p>МКД по адресу Ленинградская обл., Волховский район, с. Старая Ладога ул./пр. <u>Советская</u> дом № <u>16</u></p> <p>Председатель совета МКД</p> <p>(Протокол № <u>01</u> от «<u>10</u>» <u>мая</u> 2015г.</p> <p> </p> <p>(подпись) (ф.и.о.)</p>
---	---