

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

п.Пудость
«01»ноября 2011 г.

Администрация Муниципального образования Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в лице главы администрации Дерендяева Романа Олеговича, действующий на основании Устава МО и положения об администрации, а также решения собственников многоквартирного дома № 2 по ул. 4-я Тяговая пос.Мыза-Ивановка, Гатчинского района Ленинградской области (Протокол № 1 от 31.10.2011 года), именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Возрождение» в лице Генерального директора Грездкова Алексея Павловича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «УК» с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению жилым домом по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п.Мыза-Ивановка, ул. 4-я Тяговая, дом № 2 (далее - Дом), в котором находится принадлежащие Собственникам квартиры (нежилое помещение) (далее - Помещение) общей площадью 362,98 кв.м. При этом УК на возмездной основе осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Собственникам услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома и осуществление иной направленной на достижение целей управления Домом деятельности, а Собственники оплачивают указанную деятельность и выполняют иные обязательства, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

К общему имуществу Дома относятся: имущество, принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности: помещения, не являющиеся частями квартир или частных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции 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.

1.2. Посредством заключения настоящего Договора Собственники:

- реализуют свое право на постоянное пользование общедомовыми системами Дома для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего Собственнику помещения;
- несут бремя расходов по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Дома в соответствии с долей принадлежащей им собственности;
- в соответствии с жилищным законодательством осуществили выбор управляющей организации – ООО «УК «Возрождение»

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Собственники имеют право:

- 2.1.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых УК или организациями (далее - Организации), привлеченными УК для содержания и технического обслуживания Дома.
- 2.1.2. На устранения недостатков предоставляемых УК, Организацией услуг в сроки, определяемые законодательством РФ.
- 2.1.3. На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.
- 2.1.4. На получение от УК (Организации) платежного документа, справок со сведениями о регистрации и характеристиках квартиры (Форма №7 и №9).
- 2.1.5. На получение из соответствующих бюджетов субсидий, предоставляемых уполномоченными государственными органами, при условии отсутствия задолженности по оплате услуг.
- 2.1.6. На получение сведений о деятельности, связанной с исполнением УК своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.7. На проведение за счет УК или Организаций ремонта инженерного оборудования и отдельных Помещений в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг УК или Организаций. Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.

2.1.8. На своевременное информирование Собственника об изменении качества услуг.

2.2. УК имеет право:

2.2.1. Передать часть своих функций по настоящему договору специализированным Организациям.

2.2.2. Самостоятельно, либо силами привлеченных Организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Собственника путем проведения плановых осмотров, предупредив последнего не менее чем за одни сутки до осмотра. Проводить внеплановые осмотры и работы в помещении Собственников для локализации или устранения последствий аварий.

2.2.3. Принимать меры предусмотренные Договором, в случае нарушения Собственниками сроков платежей и других обязательств по данному Договору.

2.2.4. Приостанавливать предоставление услуг (в том числе выдачу справок) в случае несвоевременной и (или) в неполном объеме оплаты более трех месяцев (последовательно или суммарно) или нарушений требований пункта 3.2.6 Договора.

2.2.5. При наличии технических возможностей давать Собственникам предварительное согласование на производство переустройства и перепланировки Помещения и элементов благоустройства Дома при наличии должным образом оформленного проекта и заключении Собственниками договора на производство технического надзора. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензий. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Собственники осуществляют самостоятельно и за свой счет.

2.2.6. Производить перерыв в предоставлении услуг:

- Для проведения ремонтных и профилактических работ;
- В связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от УК или Организаций.

2.2.7. Вводить новые виды услуг и затраты по ним после согласования с Собственниками.

2.2.8. Организовывать доступ (проникновение) в Помещение Собственников при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан и имущества Дома (поломка оборудования, пожар и т.п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УК обязана обеспечить:

3.1.1. Проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.1.2. Проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, общих инженерных систем и оборудования Дома.

3.1.3. Надлежащее санитарное содержание подъездов, тамбуров, лестничных клеток и других мест общего пользования Дома, а также придомовой территории.

3.1.4. Подготовку дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осеннее-зимний и весеннее-летний сезоны.

3.1.5. Заключение договоров на обеспечение Дома с организациями-поставщиками, а также на техническое обслуживание инженерных систем дома, вывоз бытового мусора, дератизацию.

3.1.6. Проведение дополнительного текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования несущих конструкций) за счет средств долевых сборов.

3.1.7. Накопление за счет долевых взносов Собственников на капитальный ремонт общего имущества Дома.

3.1.8. Расчет размеров ежемесячных платежей осуществляется на основе заключенных договоров и затрат УК или Организаций согласно Приложения № 2 к настоящему Договору. Документы для оплаты Собственнику предоставляет УК не позднее 5 числа текущего месяца.

3.1.9. Организацию приема и оформления документов для регистрации по месту пребывания и месту жительства, организацию выдачи справок о регистрации и характеристик квартир (ф-7, ф-9). При этом непосредственную регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.1.10. Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов Собственниками.

3.1.11. Составление бухгалтерских отчетов, балансов, смет, других финансовых документов, технической документации, связанной с деятельностью УК или Организации в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.12. Ведение оперативного делопроизводства, проведение приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.13. Участие в составлении актов в случае повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения Собственника, возникшее не по вине УК. В этом случае ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.

3.1.14. Своевременное информирование Собственника об изменении качества услуг.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Использовать помещение в соответствии с действующими правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.2.2. При обнаружении неисправностей в Помещении и в Доме в целом, немедленно принимать возможные меры по их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в УК.

3.2.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы, лоджии (при их наличии); соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные УК.

3.2.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые отходы.

3.2.5. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства («жучки»), не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы. Выполнять другие требования пожарной и электробезопасности.

3.2.6. Производить переустройство и перепланировку Помещения, установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения органов местного самоуправления, согласования с застройщиком с УК при наличии утвержденного в установленном порядке проекта и заключении договора на производство технического надзора. В течение трех дней с момента осуществления перепланировки или переустройства Собственник обязан предоставить УК документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию дома.

3.2.7. Допускать в помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей УК для проведения осмотра конструкций, технических устройств, инженерных сетей и устранения возможных неисправностей.

3.2.8. Оплачивать расходы на управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества Дома пропорционально общей площади Помещения, согласно расчету (Приложение № 2 к Договору). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении № 1 к Договору.

3.2.9. Участвовать в расходах по текущему ремонту общего имущества Дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций Дома путем внесения целевых платежей.

3.2.10. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п. 3.1.7 Собственник обязан явиться за их дубликатом в бухгалтерию УК по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п.Мыза-Ивановка, ул.Шоссейная, д.16.

3.2.11. При передаче прав собственности на помещение Собственник обязан предупредить нового Собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, письменно предупредить УК о смене Собственника, предоставив о нем информацию и содействовать заключению с новым собственником Договора управления, полностью выполнять обязанности по данному Договору до передачи прав собственности на помещение новому Собственнику.

3.2.12. Организовать самостоятельно, за свой счет вывоз строительного мусора, образующийся в связи с ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.

3.2.13. Обеспечивать за свой счет:

- Обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

- Уборку снега и наледей, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в общей собственности, уборку и ремонт ступеней, крылец, приемков при входах в Помещение;

- Проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электро и энерготепловых установок, пломбирование электросчетчика в Помещении (распространяется на собственников, которые монтажные работы проводят своими силами, вне состава основного проекта).

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Каждый Собственник участвует в расходах по техническому обслуживанию и содержанию жилого Дома пропорционально размеру общей площади Помещения.

4.2. Сумма платы по Договору состоит из платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, включая плату за организацию в управлении жилым Домом, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

4.3. Сумма платы по настоящему Договору корректируется УК на:

- В соответствии с инфляцией, изменениями МРОТ, а также иных экономических факторов соразмерно изменению фактических затрат УК (Организации).

4.4. УК уведомляет Собственников в индивидуальном или коллективном порядке о корректировке суммы платы по Договору за месяц до ее проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки Собственники имеют право ознакомиться в тот же период в бухгалтерии УК.

4.5. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа до 25 числа текущего месяца, в размере, указанном в платежном документе «Счете». Банковские услуги по приему платежей оплачиваются Собственниками в соответствии с условиями Банка «прием платежей от физических лиц».

4.6. Оплату по настоящему Договору собственник производит на расчетный счет УК на основании выставляемых им счетов. При этом указанная оплата считается надлежащим исполнением обязательств Собственником перед УК.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Обязанности, предусмотренные в п.3.1. настоящего Договора УК осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Собственника, договоров со специализированными обслуживающими организациями.

5.2. Заявки, жалобы и замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора подаются в письменной форме и регистрируются в «Журнале учета заявок».

5.3. Для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия Собственника в течении длительного времени Собственнику необходимо сообщить в УК контактный телефон лица (родственника, знакомого), имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Собственника.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. УК несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги по Договору в соответствии с действующим законодательством, не отвечая за действия третьих лиц.

6.2. УК несет ответственность за вред, причиненный по ее вине жизни, здоровью или имуществу Собственника в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ.

6.3. УК не несет ответственности за услуги, предоставляемые специализированными организациями и организациями поставщиками энергоресурсов. В случае не поставки услуг сторонами организациями и оформления с ними документации по соответствующему перерасчету УК обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Собственников за соответствующий период.

6.4. УК не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственников и (или) иных лиц при ненадлежащем исполнении ими обязанностей указанных в п.3.2.1 и 3.2.6 Договора.

6.5. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей, изложенных в пунктах 3.2.1 и 3.2.6 данного Договора Собственник по представлению УК может привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных Собственников Дома Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

6.7. Собственник несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящегося в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории, в том числе указанных в настоящем Договоре.

6.8. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Собственнику в результате проникновения в его Помещение в случае, оговоренном в пункте 2.2.8 несет виновник возникновения аварийных ситуаций.

6.9. При нарушении Собственником сроков внесения платежей, установленных в пунктах 4.6 и 9.1 настоящего Договора Собственник оплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки. При внесении Собственником в установленный срок части оплаты, пени начисляются на невнесенную вовремя сумму.

6.10. Задолженность по платежам взыскивается с Собственников в соответствии с действующим законодательством в бесспорном порядке. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью погашает прежде всего издержки УК по поручению исполнения, затем - пени, а в оставшейся части - основную сумму долга.

6.11. Изменения формы управления допускается только после погашения всеми собственниками задолженности перед УК.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31.12.2013 года. Если ни одна из сторон настоящего Договора за 14 суток до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на последующий календарный год.
- 7.2. Договор может быть расторгнут ранее указанного в п.7.1 срока по письменному соглашению сторон.

8. КОНТРОЛЬ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Собственник вправе проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность УК. Сведения о деятельности, связанной с управлением Домом, предоставляются Собственникам путем размещения необходимой информации на информационных стендах, расположенных в Доме. Дополнительную информацию о ходе выполнения УК своих обязательств по настоящему Договору Собственник вправе получить в офисе УК.
- 8.2. Споры между сторонами, возникающие в связи с исполнением и расторжением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров путем переговоров они рассматриваются в суде.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Стороны распространяют действия настоящего Договора в части обязательств по оплате, предусмотренных в п.4.2 Договора, по завершению периода, за который Собственник оплатил за управление, содержание и техническое обслуживание Дома.
- 9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается в УК, другой - у Собственника. К Договору прилагаются:
- Перечень услуг и работ – Приложение 1
 - Расчет размера ежемесячных платежей – Приложение 2

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УК: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Возрождение»
Сокращенное название: ООО «УК «Возрождение»
Юридический адрес: 188351, Ленинградская область, Гатчинский район, п. Терволово,
ул. Ленинградская, д.21
ИНН 4705050897 КПП 470501001 ОГРН 1104705002775 р/сч 407 028 102 010 101 030 28
В ОАО «Рускобанк» г. Всеволожск, БИК 044106725 к/сч 30101810200000000725

Генеральный директор
ООО «УК «Возрождение»

А.П. Грездков

Собственник(-и): Администрация муниципального образования Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в лице главы администрации Дерендяев Романа Олеговича, действующий на основании Устава МО и положения об администрации, а также решения собственников многоквартирного дома № 2 по ул. 4-я Тяговая пос.Мыза-Ивановка, Гатчинского района Ленинградской области (Протокол № 1 от 31.10.2011 года)

Председательствующий общего собрания
собственников в многоквартирном доме № 2
по улице 4-я Тяговая пос.Мыза-Ивановка,
Гатчинского района Ленинградской области,
действующий на основании решения собственников
(Протокол № 1 от 31.10.2011 г.)

Р.О. Дерендяев