

Договор № К 16/2019

управления многоквартирным домом

Ленинградская область,
г. Сосновый Бор

«01» августа 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сити Сервис» (ИНН 4726002654), осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 07.07.2016 № 351, в лице генерального директора Юрченко Надежды Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Космонавтов д. 16, именуемые в дальнейшем «Собственники, Собственник» (согласно приложению № 1 к настоящему Договору), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

Управляющая организация – юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии и в соответствии с договором управления многоквартирным домом.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Пользователи - физические или юридические лица, занимающие жилые (нежилые) помещения Собственника на основании заключенных с Собственником договоров найма, пользования, аренды или других законных оснований.

Твердые коммунальные отходы - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд.

К твердым коммунальным отходам не относятся **крупногабаритные отходы** - вещества или предметы, образованные в процессе производства и (или) выполнения строительно – монтажных работ, работ или услуг по текущему и (или) капитальному ремонту, перепланировке, переустройству или реконструкции жилого помещения в Многоквартирном доме, предназначенные для удаления или подлежащие удалению.

Юрченко

Н.С. Юрченко

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Космонавтов д. 16, оформленного протоколом № 1 общего собрания собственников помещений от "11" марта 2019 г.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставления Собственникам и пользователям помещений в **Многokвартирном доме коммунальных услуг с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Договором.**

3.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению **Многokвартирным домом**, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в **Многokвартирном доме**, обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений в **Многokвартирном доме** коммунальных услуг в соответствии с подпунктом 4.1.4 пункта 4.1 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления **Многokвартирным домом** деятельность.

3.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями стандартов, правил и норм.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению **Многokвартирным домом** в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору


Н.С. Юрченко

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 3 к настоящему Договору). Вид, объем, характер работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

4.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг посредством осуществления технического обслуживания внутридомовых инженерных систем. Предоставлять услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами посредством заключения соответствующего договора со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по сбору и транспортировке указанных отходов.

4.1.5. По поручению и за счет Собственников на основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, (в соответствии с приложением №3).

4.1.6. Информировать Собственников о заключении указанных в подпункте 4.1.5 пункта 4.1 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

4.1.7. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, сообщения Собственников или пользователей помещений в Многоквартирном доме о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки и последующим информированием ресурсоснабжающей организации.

4.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома в соответствии с положениями действующего законодательства.

4.1.9. Принимать от Собственников, пользователей (в том числе нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме) плату за содержание жилого помещения, услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, и иные услуги в соответствии с подпунктом 4.1.5 пункта 4.1 настоящего Договора, согласно платежному документу.

4.1.10. Положения подпункта 4.1.9 пункта 4.1. настоящего Договора, а также иные условия настоящего Договора подлежат применению (распространению) на пользователей (арендаторов) помещений на основании письменного заявления собственника такого помещения в Многоквартирном доме или на основании договора, заключенного между собственником помещения в Многоквартирном доме и арендатором, предусматривающего обязанность арендатора по внесению платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и

Юрченко

Н.С. Юрченко

ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме. .

4.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.12. Хранить и актуализировать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

В случае неисполнения ранее управлявшей Многоквартирным домом организацией обязанности по передаче технической документации и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, или отсутствия технической документации и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом, Управляющая организация обязана принять меры по восстановлению технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, с последующим возмещением расходов за счет средств Собственников.

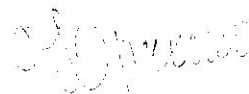
4.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.

4.1.14. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, а также по проведению текущего и восстановительного ремонта, установке и замене общедомовых (коллективных) приборов учета, сигнализации, выполнении требований пожарной и электробезопасности, мероприятий, обеспечивающих санитарные нормы и эпидемиологическую, антитеррористическую безопасности.

4.1.15. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,



Н.С. Юрченко

проинформировать ресурсоснабжающую организацию для последующего произведения перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.17. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.18. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.19. Заключать с физическими и (или) юридическими от своего имени договоры на пользование общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество Собственников помещений в Многоквартирном доме с последующим начислением, взиманием (приемом) платы в соответствии с заключенными договорами, в том числе взыскание убытков (ущерба), неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по такому договору, задолженности представлять интересы Собственников по вопросам, связанным исполнением указанных договоров в судебных и иных государственных органах, организациях, учреждениях, а также в полном объеме реализовывать права и исполнять обязанности в соответствии с данными договорами.

Денежные суммы, полученные Управляющей организацией в соответствии с договорами на пользование общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, используются Управляющей организацией в счет оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.20. Передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме в порядке и в случаях, установленных действующим жилищным законодательством.

4.1.21. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.22. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.2. Управляющая организация вправе:

 Н.С. Юрченко

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.2.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.4. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание помещений.

4.2.5. Заключить с платежным агентом договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственников (агентский договор), уведомив о реквизитах данной организации Собственников.

4.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

4.2.8. Выполнять работы и предоставлять услуги в границах, установленных актами о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей Многоквартирного дома по приведенным схемам, с последующим оформлением актов выполненных работ с участием Собственника или члена Совета Многоквартирного дома.

Подписание Собственником или членом Совета Многоквартирного дома (далее - Совет дома) актов выполненных работ (далее - Акт) должно производиться в разумный срок, но не более десяти дней с даты их составления. В случае немотивированного отказа Собственника или члена Совета дома от подписания Акта, результаты выполненных работ и (или) оказанных услуг в соответствии с настоящим Договором считаются принятыми без замечаний и возражений.

Мотивированный отказ от подписания Акта подлежит рассмотрению совместной комиссией Совета дома и Управляющей организации в течение трех рабочих дней с даты выявления претензий к качеству оказанной услуги или выполнения работ. При не подписании Акта со стороны Собственников фактически проведенных работ производится начисление платы в полном размере понесенных расходов с направлением уведомления Совету дома. Направление Актов выполненных работ производится любым из возможных способов для управляющей организации и Совета дома, Собственника.

4.2.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

Н.С. Юрченко

4.2.10. Проводить проверку работы установленных в составе общего имущества приборов учета и сохранности пломб.

4.2.11. Приостанавливать или ограничивать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, в случае неполной и несвоевременной оплаты Собственником оказанных услуг и выполненных работ в порядке, установленном действующим законодательством, без перерасчета платы за не оказанные услуги, вызванные несвоевременной оплатой.

4.2.12. Осуществлять иные обязанности и права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к обязанностям и полномочиям Управляющей организации. Управляющая компания вправе вести сбор, обработку и работу с персональными данными Собственников, передачу их третьим лицам, связанную с исполнением данного договора.

4.2.13. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, а также пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае наличия задолженности в связи с несвоевременной или неполной оплатой в соответствии с договорами, предусмотренными подпунктом 4.1.19 пункта 4.1 настоящего Договора, Управляющая организация имеет право переуступить право требования по оплате задолженности в соответствии с указанными договорами третьему лицу, уведомив должника посредством почтовой связи о переуступке долга.

4.2.14. Положения подпункта 4.2.13 пункта 4.2 настоящего Договора применяются в случае наличия задолженности Собственника, пользователя помещения за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.15. Информировать Собственника о необходимости проведения общих собраний Собственников, планируемых мероприятиях и действиях Управляющей организации путем размещения объявлений в установленных местах (на информационных стендах) в подъездах.


4.3. Собственники обязаны:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения и услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также иные услуги, предусмотренные подпунктом 4.1.5 пункта 4.1 настоящего Договора, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права Собственника или пользователя жилого помещения в Многоквартирном доме на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

Собственники нежилых помещений в Многоквартирном доме обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.2. Представлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в

 Н.С. Юрченко

помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из имеющихся сведений о численности проживающих граждан;

- в случае смене Собственника сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие подтверждающие смену права собственности документы. Предоставить управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а так же информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

4.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, в том числе выполнять работы по ремонту или замене неисправного санитарно-технического и другого оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности;
- г) твердые коммунальные отходы выносить в специально отведенные места (мусорные площадки, контейнеры) или специальные машины по вывозу коммунальных отходов в установленное время;
- д) удалять крупногабаритные отходы при производстве ремонтных отделочных и иных работ. Не допускать захламление мест общего пользования крупногабаритными и иными отходами, а также не загромождать проходы строительными материалами.
- е) не производить перенос инженерных сетей. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла. Производить изменения архитектурного облика здания при установке кондиционеров, козырьков, навесов, переоборудование балконов, (остекление) замену оконных и балконных блоков, наружное утепление фасада здания исключительно по согласованию с Управляющей организацией.
- ё) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические 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, (в том числе индивидуальные приборы нагрева воды) не имеющие технических паспортов (свидетельств), приборы, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации, пожарной и электробезопасности, санитарно-гигиеническим нормативам.
- ж) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения

потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

з) Не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

и) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

к) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

л) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

м) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома.

н) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

о) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

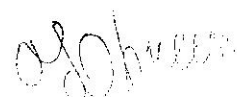
п) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

р) иные требования, установленные Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25.

4.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 2-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;



Н.С. Юрченко

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

4.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества в Многоквартирном доме в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.4. Собственники имеют право:


4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Председатель и члены Совета дома вправе заказывать от лица собственников работы, составлять акты, утверждать акты, отчеты, подписывать договора и другую хозяйственную и финансовую документацию, действовать по достижению целей договора от лица собственников.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при условии отсутствия задолженности за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Размер платы за содержание жилого помещения (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме) определяется на общем собрании

 Н.С. Юрченко

собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации

В случае наличия разногласий между Собственниками и Управляющей организацией по вопросу определения размера платы за содержание жилого помещения (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме), подлежит применению размер платы за содержание жилого помещения, установленный настоящим Договором.

Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В случае отсутствия решения органа местного самоуправления по вопросам определения размера платы за содержание жилого помещения подлежит применению размер платы за содержание жилого помещения, установленный настоящим Договором.

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и(или) перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно статьям 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме).

5.4. Плата за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом установлена в размере 4 руб. 50 коп. (четыре рублей пятидесяти копеек) за 1 (один) кв.м. в месяц, плата за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома установлена в размере 9,50 руб. (одиннадцати рублей, двадцати копеек) за 1 (один) кв.м. в месяц, плата за услуги, работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома установлена в размере 5 руб. 00 коп. (пяти рублей) за 1 (один) кв.м. в месяц, плата за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами установлена в размере 1,80 (трех рублей восьмидесяти копеек) за 1 (один) кв.м. в месяц (Приложение № 4 к настоящему Договору).

5.5. Плата за услуги и работы, указанные в пункте 4.3 настоящего Договора, НДС не облагается.

5.6. Плата за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами установлена настоящим Договором (до утверждения единого тарифа) и подлежит изменению в одностороннем порядке в случае изменения стоимости услуг по сбору и транспортировке коммунальных отходов, предусмотренной договором, заключенным между Управляющей организацией и специализированной организацией, осуществляющей деятельность по сбору и транспортировке указанных отходов.

5.7. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения, за обращение с твердыми коммунальными отходами (до установления единого тарифа) определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1

 Н.С. Юрченко

кв. метр такой площади в месяц (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме).

5.8. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Размер платы за дополнительные и иные услуги и работы определяется по факту оказания услуг и выполнения работ путем представления Управляющей организацией обоснования о необходимости их выполнения, объема и стоимости, подтверждения факта их выполнения, в случае необходимости экстренного выполнения работ по восстановлению исправности и целостности конструктивных элементов и инженерных сетей, выслуживших нормативный срок эксплуатации, которые могут повлиять на безопасность условий проживания или создать угрозу имуществу граждан или состоянию дома, данные работы выполняются после согласования с представителем собственников, с последующим уведомлением о выполненных работах Совета дома и подписания Акта выполненных работ.

5.10. Плата за содержание жилого помещения и услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или платежным агентом по поручению Управляющей организации.

5.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение, отопление, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме.


5.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

5.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.



Н.С. Юрченко

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и (или) Советом Многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее десяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого предоставляется Управляющей организации, Совету Многоквартирного дома, Собственнику.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

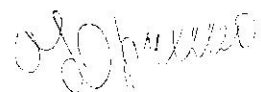
8.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.3. Изменения в настоящий Договор вносятся дополнительными соглашениями, составленных в письменной форме и условия которых утверждены на общем собрании Собственников.

8.4. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

8.5. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8.6. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.



Н.С. Юрченко

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

9.3. В случае заключения между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями договоров договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения обязанность по подаче Собственникам соответствующего коммунального ресурса на Управляющую организацию, а также по расчету размера платы за указанные коммунальные услуги не возлагается, ответственность за предоставление ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества у Управляющей организации не возникает.

9.4. В целях пресечения создания условий, влияющих на безопасность проживания граждан или создающих угрозу имуществу граждан или общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организацией выполняются дополнительные, незапланированные, неотложные, непредусмотренные настоящим Договором работы и услуги по восстановлению эксплуатационных параметров конструктивных элементов и инженерных сетей Многоквартирного дома без соответствующего решения общего собрания Собственников с одновременным информированием Собственников или Совета дома об объеме и стоимости таких работ (услуг). Совет дома вправе принять решение о выполнении работ, определить сроки и порядок выполнения, согласовать и утвердить стоимость и порядок оплаты выполненных дополнительных и прочих работ. По результатам выполнения (оказания) указанных работ (услуг) управляющая организация оформляет акт выполненных работ.

9.5. Выполнение работ и услуг, указанных в пункте 9.4 настоящего Договора, вызванные обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости, осмотрительности, и за возникновение которых Управляющая организация не несет ответственности, не являются основанием для их выполнения за счет собственных средств управляющей организации. Расходы на выполнение (оказание) данных работ (услуг) подлежат компенсации за счет Собственников и рассматриваются в качестве «дополнительных или прочих работ по содержанию общего имущества

Н.С. Юрченко

многоквартирного дома, выполненных в целях восстановления эксплуатационных характеристик конструктивных элементов, инженерных конструкций или сетей Многоквартирного дома».

9.6. Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренными настоящим Договором, а также в пределах стоимости, указанной в настоящем Договоре. В случае изменений установленной периодичности работ, объемов и стоимости услуг привлекаемых специализированных организаций, стоимость оплаты изменяется и производится по фактической стоимости, с последующим уведомлением Собственников о причинах изменения стоимости оплаты по договору. Выполнение работ по проверке, обследованию, освидетельствованию и экспертизе внутридомового газового оборудования, проверке, освидетельствованию, экспертизе, диспетчеризации лифтов, установка и обслуживанию домофонов, систем охраны и ограничения доступа, видеонаблюдения, работ отнесенных к капитальному ремонту узлов, агрегатов, конструктивных элементов и инженерных систем общего имущества, выявленных нарушений состояния общего имущества и устранению указанных в актах предписаний надзорных органов, проведение межевания и оформление права собственников на общее имущество, проведение работ по выполнению мероприятий по энергосбережению ресурсов, установка приборов учета потребленных ресурсов и их обслуживание, производится за отдельную плату фактически понесенных расходов.

В случае выполнения работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома на основании решения общего собрания Собственников, стоимость которых превышает размер платы за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного, начисленной Собственникам за 1 (один) календарный год, Собственники обязаны возместить Управляющей организации расходы, связанные с выполнением таких работ в части, превышающей размер платы за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, начисленной Собственникам за 1 (один) календарный год.

9.7. В случае принятия общим собранием Собственников решения о межевании земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, о благоустройстве такого земельного участка или иного общего имущества Многоквартирного дома, а также обустройстве детской и спортивной площадок, оборудовании парковочных мест, строительстве гаражей, обустройстве вспомогательных помещений (пристроек), Управляющая организация обязана выполнить данные работы за счет Собственников с последующим выставлением Собственникам отдельных платежных документов или указанием в ежемесячном платежном документе соответствующей строки.

9.8. В случае несоблюдения Собственниками подпункта «д» пункта 4.3.4 настоящего Договора Управляющая организация обязана выполнить работы по удалению крупногабаритных отходов с последующим возмещением Собственниками фактических расходов, понесенных Управляющей организацией при выполнении указанных работ.

 Н.С. Юрченко

Управляющей организацией оформляется акт о выявлении крупногабаритных отходов с указанием объемов таких отходов и сроков удаления с последующим информированием Собственников или Совета дома.

Сумма затрат рассчитывается для всех Собственников исходя из общей площади жилого помещения и вносится в счет квитанции отдельной строкой – «Прочие расходы или Дополнительные работы» с указанием конкретного вида выполненных работ.

Обязанность по установке собственника жилого помещения в Многоквартирном доме виновного в несоблюдении требования, установленного подпунктом «д» пункта 4.3.4 настоящего Договора, на Управляющую организацию не возложена.

9.9. В целях соблюдения положений подпункта «д» пункта 4.3.4 настоящего Договора Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию для заключения отдельного договора об удалении крупногабаритных отходов.

9.10. Работы, выполненные на основании предписаний и иных мер реагирования надзорных (контрольных) органов, рассматриваются в качестве работ (услуг), указанных в пункте 9.4 настоящего Договора, в случае обоснованности требований надзорных (контрольных) органов и в отсутствие факта несоблюдения Управляющей организацией положений пункта 9.6 настоящего Договора.

Расходы на выполнение работ, указанных в настоящем пункте, подлежат компенсации за счет собственников в соответствии с пунктом 9.5 настоящего Договора.

9.11. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности в виде административного штрафа в связи с несоблюдением Собственниками требований, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора, Собственники помещений обязаны возместить Управляющей организации суммы оплаченных штрафов, а также расходы, связанные с устранением последствий несоблюдения Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.12. В случае повреждения (порчи) общего имущества Многоквартирного дома, инженерного оборудования, сетей, коммуникаций в связи с несоблюдением Собственником (пользователем) подпункта «и» пункта 4.3.4 настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет устранить указанные повреждения, выполнить работы по замене или текущему ремонту инженерного оборудования, сетей, коммуникаций, либо возместить Управляющей организации стоимость таких работ (услуг).

9.13. Работы по установке, ремонту или замене приборов учета, регулировке и техническому контролю, поверке и текущему обслуживанию таких приборов, рассматриваются в качестве дополнительных работ, расходы по выполнению таких работ подлежат компенсации за счет Собственников с учетом положений пункта 9.5 настоящего Договора.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие со дня внесения изменений в реестр лицензий Ленинградской области



Н.С. Юрченко

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 18 страницах и содержит 6 Приложений.

11.2. Приложения:

Управляющая организация:

Собственники (Приложение № 1):

Наименование: ООО «Сити Сервис»

Адрес: ЛО, г. Сосновый Бор, пр-т. Героев 18 пом. №1

Тел./факс: 2-25-76(приемная) 2-24-25(диспетчер)

Адрес электронной почты: ako-sb@mail.ru

ОГРН 1164704058067

ИНН 4726002654

КПП 472601001

Р/с 40702810955300000365

В _____

К/с 30101810500000000653

БИК 044030653



(Юрченко Н.С.)

(Ф.И.О.)

Юрченко

Н.С. Юрченко