

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ
И СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ(ИЙ) В ЭТОМ ДОМЕ**

д. Кипень

"01" июня 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кипень», далее именуемое Управляющая организация, в лице Генерального директора Рогова Владимира Ильича, действующего на основании Устава, и **местная администрация МО Кипенское сельское поселение**, в лице главы местной администрации Овчарова Николая Николаевича, являющаяся собственником жилых помещения(ий) (далее - Собственник), по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Кипень, Нарвское шоссе, дом №43а, (далее - Помещение), именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Кипень, Нарвское шоссе, дом № 43а (далее - Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать (обеспечивать оплату) Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении 1 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать управление Многоквартирным домом, включая выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, приведенном в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами-собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее-Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

2.1.3. Оказывать услуги электроснабжения на общедомовые нужды.

2.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (Далее правила № 307), и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.5. Незамедлительно информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.7. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч., по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодному общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.9. Информировать Собственника о необходимости проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не входящих в предмет настоящего договора, в случае если состояние общего имущества создает угрозу безопасному проживанию Собственника или Пользователей в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами № 491 в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и договором.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить плату (обеспечивать внесение платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать (обеспечивать оплату) предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать, а также принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями жилого Помещения действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, а также Правил № 307.

2.3.3. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента перехода права собственности представить в паспортный стол соответствующую информацию и копии правоустанавливающих документов.

2.3.4. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах и в сроки, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7 Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату (обеспечивает внесение платы) за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в помещение в соответствии с выставленным счетом-извещением (для физических лиц) и счетом, получаемым Собственником в месте нахождения Управляющей организации (для юридических лиц). Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится через кассу приема жилищно-коммунальных платежей, либо иным способом в соответствии с действующим законодательством. Сбор платы за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги может быть поручен третьему лицу в соответствии с заключенным договором. Счета-извещения выдаются в кассе приема жилищно-коммунальных платежей, в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

3.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, либо, если размер платы не будет установлен решением общего собрания, в соответствии с решением органа местного самоуправления. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть уменьшен при условии определения источников доходов управляющей организации, компенсирующих уменьшение размера платы.

3.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.5. Изменение размера платы Собственника по договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством порядке. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утверждаемым в соответствии с действующим законодательством.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.8. Неиспользование Собственником либо Пользователями Помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.9. Цена договора определяется сложением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и размера платы за коммунальные услуги.

4. Ответственность

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме соответствующей информации.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, и иные обстоятельства, которые могут быть определены как непреодолимая сила, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

4.4. Управляющая организация выполняет работы (оказывает услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором в объеме поступивших от Собственников (Пользователей) платежей за указанные работы (услуги) и не несет ответственности за невыполнение либо ненадлежащее выполнение настоящего договора вследствие недостаточности собранных средств.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация существенно нарушает условия настоящего Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было сделано предложение об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана известить Собственника не позднее чем за 30 дней до даты расторжения.

5.8. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме настоящий договор считается автоматически расторгнутым (измененным).

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен на срок с «01» июня 2011 г. до «01» июня 2012 года, при этом Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом с «01» июня 2011 г.

6.2. 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. Собственник вправе направить заявление о расторжении договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору лично либо через уполномоченного надлежащим образом лиц, контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

7.2. Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию, а также запрашивать информацию в соответствии с п.2.4.2. настоящего Договора.

7.3. Управляющая организация обязано ежегодно отчитываться перед годовым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год. После объявления о проведении годового общего собрания Собственник может ознакомиться с отчетом о выполнении Договора в помещении Управляющей организации.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются в судебном порядке.

8.2. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем договоре реквизитов, а также номеров телефонов, в 5-ти дневный срок со дня, как произошли такие изменения. При нарушении настоящего обязательства риск убытков, в связи с таким нарушением несет Сторона, не уведомившая другую сторону о произошедших изменениях.

8.3. Уведомления и сообщения Управляющей организации, связанные с настоящим договором, доводятся до Собственников помещений путем размещения соответствующей информации в помещениях многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме (на информационных стендах (досках), в подъездах и т.д.).

8.4. Содержание и текущий ремонт Помещения, а также оборудования, находящегося в нем и предназначенного для обслуживания данного Помещения, производится Собственником (Пользователем) самостоятельно и за свой счет.

8.5. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Собственник

Местная администрация МО Кипенское сельское поселение
Местонахождение: 188515, Ленинградская область, д. Кипень, Ропшинское шоссе, дом 5.
ИНН 4720008353 КПП 472001001
р/с 40101810200000010022
Получатель: УФК по Лен.обл. в ГРКЦ ГУ Банка России по Лен.обл. БИК 044106001 ИНН 4720005320
КПП 781901001
Тел. 8-813-76-73-157

Глава местной администрации

_____/Н. Н. Овчаров/

М.П.

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания «Кипень»
Местонахождение: 188515, Ленинградская область, д. Кипень, Ропшинское шоссе, дом 4.
ИНН 4725000622 КПП 472501001
р/с 40702810455240001267
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»
БИК 044030653
к/с 30101810500000000653
ОГРН 1114725000587
Тел. 8-813-76-73-125

Генеральный директор

_____/В.И.Рогов/

М.П.