

ДОГОВОР № 1/46
управления многоквартирным домом

г. Приозерск

«24» октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора, действующего на основании Устава общества и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Приозерск, Ленина, дом 46, именуемые в дальнейшем собственники помещений, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 23.10.2020 № 1) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

1.1. Собственники помещений в соответствии с решением от «23» 10 2020 года общего собрания собственников помещений дома в течении срока действия договора за плату поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в 8 - квартирном доме по адресу: г. **Приозерск, ул. Ленина, д. 46**, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и лицам пользующимся их помещениями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Для целей настоящего договора используются термины и понятия, установленные Жилищным кодексом РФ и изданными в соответствии с ним Законом, нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.3. Перечень общего имущества в доме содержание и ремонт которого возлагается на Управляющую организацию, определен Приложением №1 к договору, являющимся неотъемлемой частью договора. Перечень общего имущества может быть изменен по решению собрания собственников помещений дома и с согласия Управляющей организации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

2.1.2. Проводить работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования дома, по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и прилегающей территории к дому в соответствии с Приложением №2 к договору в пределах собранных средств по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.3. Обеспечить уровень качества и надежности работ и услуг в сроки, предусмотренные в Приложении №3 договора, и не ниже параметров, установленных для государственного и муниципального жилого фонда.

2.1.4. Обеспечивать предоставление услуг: горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения.

2.1.5. Принимать предусмотренные Законом меры к проживающим в доме гражданам по взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги гражданам, проживающим в доме, кроме платы за потребленную электроэнергию и газ.

2.1.6. Уведомлять лиц проживающих в доме, о порядке вывоза круглосуточно функционирующей аварийно-диспетчерской службы.

2.1.7. Проводить в установленном порядке регистрацию граждан, проживающих в доме, и выдачу гражданам справок, касаемых проживания, оплаты за проживание.

2.1.8. Подготавливать к годовому общему собранию собственников жилых помещений дома предложения и соответствующие расчеты о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.

2.1.9. В период действия договора ежегодно в срок до 01мая предоставлять годовому общему собранию собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в устной форме, а по требованию собственника отдельные сведения могут быть предоставлены в письменной форме.

2.2. Собственники помещений обязуются:

2.2.1. Исполнением своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами жилищного кодекса РФ, содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, предусматривающих обеспечение благоприятных безопасных условий проживания граждан в доме.

2.2.2. В порядке, определенном настоящим договором производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае сдачи помещения в найм, предоставлять Управляющей организации договоры социального найма или договоры найма для признания проживающего плательщика за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии со ст. 153 ЖК РФ. Предусмотреть в договоре найма условия, указанные в п.2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 настоящего договора.

2.2.3. Нести расходы по содержанию, находящихся в его собственности помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома в установленном Законом порядке, в том числе расходах на капитальный ремонт, определенных общим собранием собственников помещений дома.

2.2.4. Обеспечить допуск в занимаемые им помещения представителей Управляющей организации для проверки инженерных сетей в дневное время с 08.00 ч до 17.00 ч по предварительному уведомлению, а при авариях без уведомления круглосуточно.

2.2.5. Своевременно в установленном порядке предоставлять необходимые сведения о регистрации временно проживающих граждан (более 5 дней) в жилом помещении Собственника.

2.2.6. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых электроприборов для квартир с электрическими плитами – 4 кВт; для квартир с газовыми плитами – 3 кВт.

2.2.7. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

2.2.8. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно в одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и

ремонту общего имущества, указанного в Приложении №2 договора, в следующих случаях:

- образование дебиторской задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в

размере свыше 50% по итогам квартала;

- введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту общего имущества или

изменения условий налогового режима. В данном случае соразмерно увеличивается плата за содержание и ремонт общего имущества, но не свыше предела, установленного для

помещений

муниципального жилого фонда.

3.1.2. В помещениях, входящих в состав общего имущества дома распространять информацию о

злостных неплательщиках за жилое помещения и коммунальные услуги. Злостными неплательщиками признаются лица, имеющие задолженность свыше 3 (трех) месяцев.

3.1.3. Заключать договоры со специализированными организациями на выполнение услуг в том числе

по начислению и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, аварийно-диспетчерское обслуживание, по регистрационному учету граждан, истребование дебиторской

задолженности по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги.

3.2. Собственники помещений имеют право:

3.2.1. Получать у Управляющей организации бесплатно консультации и разъяснения по поводу правоотношений, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, путем обращения к руководству Управляющей организации, собранию собственников помещений и иным путем, предусмотренным законом.

3.2.3. Вносить предложения через Управляющую организацию собранию собственников по вопросам управления домом.

3.2.4. Участвовать в контрольных мероприятиях по проверки качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов.

3.2.5. Обращаться в Управляющую организацию за содействием в инициировании общего собрания собственников жилых помещений в доме.

3.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3.2.7. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) за некачественное предоставление услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по содержанию многоквартирного дома, и ремонту общего имущества, порядок их приемки.

4.1.1. Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества;
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
- Непредвиденные работы текущего характера;

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Порядок определения цены договора.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.7. Договора.

5.2. В цену Договора включаются целевые средства (единовременные взносы), поступившие от нанимателей и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных

работ). Информация о создании таких резервов приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 4.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово – договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном п. 5.4. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменений такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Протоколе от 23.10.2019 № 1, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на коэффициент дефлятора. Планово - договорная стоимость непредвиденных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели.

5.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией «Исполнителю» не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией «Исполнителя» понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполненных работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому «Заказчика». «Заказчик» самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Жилищные правоотношения, не урегулированные настоящим договором, регулируются нормами жилищного кодекса РФ и издаваемыми в соответствии с ним иными законами и нормативными правовыми актами.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны настоящего договора несут взаимную ответственность по основаниям и в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.3. Настоящий договор заключается на срок 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусматривает настоящий договор.

6.4. Изменение, расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ,
ПРОСТАВИВШИЕ СВОИ ПОДПИСИ В
РЕЕСТРЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ
(ПРОТОКОЛ от 23.10.20 № 1).**

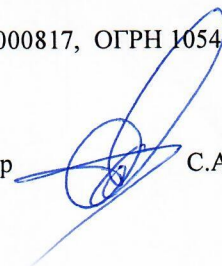
ООО «ПАРТНЕР-СВ»

Адрес регистрации:
188760, г. Приозерск, ул. Суворова, д.35. тел. 35-619
ИНН 4712022403, КПП 471201001,
Р/С 40702810860000000198 в Приозерском филиале

ОАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044106817,
К/С 30101810600000000817, ОГРН 1054700435580,



Генеральный директор



С.А. Галушко.