

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом

п.Углово МКД №
Всеволожского района
Ленинградской области

01.04.2020г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее МКД), расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п.Углово, дом № , именуемые в дальнейшем – **собственники**, (Приложение № 4 – реестр собственников) на основании Протокола общего собрания собственников помещений от февраля г. и Общество с ограниченной ответственностью «Романовская жилищная сервисная компания», в дальнейшем именуемое - **Управляющая компания**, в лице Генерального директора Дементьевой Т.Б.действующего на основании Устава и Лицензии № 003 от 10 марта 2015г., выданной Комитетом Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющая компания по заданию собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется:

осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- выполнять функции по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные ресурсы по холодной, горячей воде и электричеству для целей содержания общего имущества , в дальнейшем (СОИ) с учетом степени благоустройства многоквартирного дома;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (оказание платных услуг в жилых помещениях по заявкам собственников, нанимателей и иных лиц по расценкам, утвержденным Управляющей компанией).

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного МКД входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом МКД в том числе: межквартирные лестничные площадки ; лестницы, коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения. Перечень и техническая характеристика общего имущества приведен в Приложении № 1 в форме электронного паспорта на МКД. Управляющая компания не обслуживает и не отвечает за общее имущество , занятое собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели. К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства этого МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах, определенных кадастровым паспортом МКД, площадью — квадратных метров.

1.3. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственниками жилых помещений указана в Приложении № 2

1.4. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и порядке их оказания и выполнения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г № 290, в пределах денежных средств, поступающих от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений и пользователей служебных жилых помещений Министерства обороны РФ.

(Приложение № 3)

1.5. Собственники помещений, наниматели муниципальных жилых помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ.

и Управляющая компания при осуществлении деятельности по управлению МКД обязаны руководствоваться Жилищным Кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативно правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений, нанимателей муниципальных жилых помещений, пользователей служебных жилых помещений Министерства обороны РФ.

и Управляющей компании.

1.6. При исполнении настоящего Договора собственники помещений, наниматели муниципальных жилых помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ.

и Управляющая компания обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416;

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 № 354;

Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410;

- нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения Собственниками помещений и Управляющей компании правил в сфере управления МКД.

- Правил пожарной безопасности;

- Правил благоустройства населенных пунктов, утвержденных Администрацией МО «Романовское сельское поселение»

- нормативно правовых документов Правительства РФ по вопросам ЖКХ.

1.7. Капитальный ремонт общего имущества МКД не является предметом настоящего Договора и проводится в соответствии с законодательством РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Обязанности Управляющей компании:

2.1.1. Предоставить собственникам помещений, нанимателям муниципальных жилых помещений, пользователям служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ. услуги и выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по перечню, согласно Приложения № 3 в соответствии с решением общего собрания собственников, пропорционально денежным средствам, поступившим от них по статье содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.2. За счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными Управляющей компанией, обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемых собственниками помещений, сверх перечня Приложения № 3, а также обеспечить за дополнительную плату по заявкам собственников и нанимателей обслуживание жилых помещений.

2.1.3. По поручению собственников, нанимателей муниципальных жилых помещений, пользователей служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ рассматривать заявления по вопросам оказания коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

2.1.4. Вести техническую документацию на МКД.

2.1.5. Рассматривать обращения и заявления собственников по вопросам оказания жилищных и коммунальных услуг.

2.1.6. Обеспечить паспортное обслуживание.

2.1.7. Обеспечить прием платежей за жилищные услуги через кассу Управляющей компании.

2.1.8. Производить расчет, начисление и перерасчет платежей за жилищные услуги в разрезе структуры оплаты.

2.1.9. По требованию и предложению собственников помещений, нанимателей муниципальных жилых помещений, пользователей служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ при наличии коллективных приборов учета энергоресурсов заключить договор с соответствующей организацией на энергосервисное обслуживание по тарифу энергосервисной компании. Стоимость Энергосервисного договора не включается в размер платы по содержанию и ремонту жилого помещения.

2.1.10. Уведомлять собственников помещений МКД о нормативных сроках эксплуатации элементов общего имущества дома для принятия решения собственниками о проведении текущего и капитального ремонта по восстановлению работоспособности систем, конструкций и оборудования.

2.1.11. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества в период подготовки МКД к зиме с апреля по октябрь, в объемах и очередности, обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания: - ремонт внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, ремонт крыши, козырьков над подъездами и балконами верхних этажей, герметизацию стыков панелей в местах протечки; во вторую очередь комфортность проживания - выборочный косметический ремонт в подъездах, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки, цоколя.

2.1.12. Раскрывать информацию о деятельности управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Ежегодно до 31 марта за отчетным годом размещать на сайте ООО «Романовская ЖСК» (www.romgsk.ru) и на официальном сайте для раскрытия информации в ГИС ЖКХ отчет о выполнении договора управления.

2.1.13. Уведомить собственников и нанимателей жилых помещений о максимально допустимой мощности потребления электроэнергии бытовыми электроприборами.

(Приложение № 5) к настоящему договору

2.1.14. Предоставить список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящих организаций, «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов. (Приложение № 6) к настоящему договору.

2.1.15. Уведомить о предельных сроках устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома. (Приложение № 7) к настоящему договору. При устранении дефектов принимать во внимание погодные условия. Ремонт крыши, межпанельных швов, балконных плит, вентшах, проводить в отсутствие осадков при положительной температуре наружного воздуха.

2.1.16. Указать условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 8) к настоящему договору.

Для установления причины и ответственности лиц составляется трех сторонний акт с участием Исполнителя коммунальных услуг, Управляющей компании и заявителя.

2.1.17. Указать условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 9) к настоящему договору. Для установления причины и ответственности лиц составляется трех сторонний акт с участием Исполнителя коммунальных услуг, Управляющей компании и заявителя.

2.1.18. Указать условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 10). Для установления причины и ответственности лиц составляется трех сторонний акт с участием Исполнителя коммунальных услуг, Управляющей компании и заявителя.

2.1.19. Указать температурный график параметров теплоснабжения Дома. (Приложение № 11) к настоящему договору. Для установления причины и ответственности лиц составляется трех сторонний акт с участием Исполнителя коммунальных услуг, Управляющей компании и заявителя.

2.1.20. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД.

2.1.21. Проводить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, прочих пользователей жилых и нежилых помещений, с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

2.1.22. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников для их рассмотрения общим собранием собственников в МКД.

2.1.23. Проводить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источника покрытия таких потребностей(в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет и калькуляций на выполнение отдельных видов работ).

2.1.24. Подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников.

2.1.25. Обеспечить ознакомление собственников с проектами документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества путем размещения на официальных сайтах Управляющей компании.

2.1.26. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

2.1.27. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая работы и услуги по управлению МКД, оформление платежных документов и направление их собственникам помещений, нанимателям муниципальных помещений и другим пользователям жилых и нежилых помещений.

2.1.28. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ.

2.1.29. Организовать круглосуточную работу Аварийно-диспетчерской службы.

2.1.30. Если в период действия Договора возникает необходимость выполнения неотложных непредвиденных работ для обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, которые не предусмотрены перечнем работ и услуг

(Приложение № 3) и стоимость таких работ превысит размер платы , утвержденный на текущий период, то Управляющая компания обязана выполнить такие работы, а собственники и наниматели помещений МКД дополнительно оплатить их стоимость. Не требуется проводить общее собрание собственников для согласования дополнительного финансирования на неотложные и аварийные работы, которые управляющая компания и собственники не могли предусмотреть в договоре управления, но которые Управляющая компания должна выполнить для обеспечения безопасности граждан.

2.1.31. Не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов доводить до сведения собственников, нанимателей помещений и прочих пользователей помещений в МКД информацию о размере проиндексированной, в указанном порядке планово- договорную стоимость работ и услуг на соответствующий год действия настоящего Договора

(в расчете на 1 кв. м. в месяц общей площади в отдельной квартире и на 1 кв.м. в месяц жилой площади в коммунальной квартире) .

2.1.32 Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан- собственников помещений и иных лиц, владеющих ,

(пользующихся) помещениями в МКД. Условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяется исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

2.1.33. Управляющая компания размещает информацию о многоквартирном доме в ГИС ЖКХ (государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства). Официальным сайтом ГИС ЖКХ в сети «Интернет» является www.dom.gosuslugi.ru. **Дополнительным сайтом для раскрытия информации о МКД является сайт управляющей компании www.romgsk.ru**

2.1.34. По требованию собственников и потребителей составлять акт установления факта не предоставления коммунальных услуг, или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с последующим направлением в ресурсоснабжающую организацию для принятия этой организацией мер по приведению коммунальных услуг к нормативным требованиям.

2.1.35 Управляющая компания проводит осмотры общего имущества сезонные, текущие и внеочередные, результаты осмотров оформляются актом , который является основанием для принятия собственниками помещений решений о текущем ремонте общего имущества.

2.2. Права «Управляющей компании»:

2.2.1 Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на обеспечение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием МКД.

2.2.2. Переносить сроки проведения текущего ремонта МКД на следующий год при недостаточности средств, так как собственники и наниматели производят оплату текущего ремонта по 1/12 в течение отчетного года.

2.2.3. Планово-договорную стоимость работ и услуг, включенных в минимальный перечень (Приложение № 3, Постановление Правительства РФ № 290) во второй и последующие годы действия настоящего Договора индексировать на уровень инфляции

потребительских цен, который устанавливается на каждый последующий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год. При согласовании такого порядка в настоящем договоре управления, для индексации работ и услуг решение общего собрания собственников помещений МКД не требуется.

2.2.4. Требовать от собственников помещений и нанимателей жилых помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине и (или) вине членов их семьи.

2.2.5. Приостанавливать или ограничить в установленном порядке пользование внутридомовыми сетями горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, водоотведения при наличии задолженности собственника, нанимателя и других пользователей жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилья, за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества МКД и задолженности за другие обязательные платежи, до полного погашения при отсутствии соглашения о погашении задолженности и его исполнения.

2.2.6. Управляющая компания в течение срока действия Договора вправе созывать и проводить внеочередные общие собрания с собственниками помещений в МКД, в целях исполнения настоящего Договора и при изменении нормативных правовых актов в Жилищном законодательстве. О проведении общего собрания Управляющая компания уведомляет собственников помещений, вывешивая уведомления на досках объявлений в подъездах МКД и на сайте управляющей компании www.romgsk.ru не менее чем за 10 календарных дней до даты собрания.

2.2.7. В случае нарушения срока внесения платы по Договору за содержание и ремонт жилья, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.8 Управляющая компания имеет право, выносить на рассмотрение Совета депутатов размер платы, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления. (п.4. ст.158 ЖК РФ).

2.3. Обязанности Собственников, пользователей служебных жилых помещений Министерства обороны РФ и нанимателей помещений:

2.3.1. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество и устанавливать плату за содержание и ремонт в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.3.2. Собственники помещений, наниматели муниципальных жилых помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны обеспечивать сохранность общего имущества МКД. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Соблюдать Правила благоустройства населенного пункта, утвержденные МО «Романовское сельское поселение»

2.3.3. Собственники и наниматели муниципальных жилых помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

2.3.4. Собственники, наниматели помещений обязаны своевременно не позже 20 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за содержание, ремонт жилья, за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества и другие платежи, установленные дополнительным соглашением, на расчетный счет Управляющей компании, на основании, выставленных квитанций.

2.3.5. Заключают прямые договора на коммунальные услуги по ХВС, ГВС, отоплению, водоотведению, электроснабжению с организациями, осуществляющими

соответствующие виды деятельности , а на твердые коммунальные отходы с Региональным оператором по обращению с отходами.

2.3.6. Собственники помещений ежегодно, не позднее 1 октября предоставляют в Управляющую компанию протокол общего собрания собственников по вопросу определения перечня работ по текущему ремонту общего имущества, сверх перечня утвержденного в Приложении № 3 к настоящему договору, и согласовывают дополнительное финансирование на эти работы с учетом предложений Управляющей компании.

2.3.7. Собственники в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления МКД, делегируют права председателю Совета МКД. (в соответствии с п.8 ст.161.1 ЖК РФ).

2.3.8. Собственники, наниматели помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для расчета платы за жилищные услуги.

2.3.9. Собственники, наниматели помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны при обнаружении неисправностей внутриквартирных инженерных сетей, оборудования, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов немедленно сообщать о возникших проблемах письменно, по электронной почте, устно или по телефону в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению. Тел АДС 8-813-Тел АДС (8-81370) 60-387, +7 9502263665.

2.3.10. Собственники, наниматели помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны своевременно проводить текущий ремонт в жилом помещении, замену и ремонт внутриквартирной системы теплоснабжения, водоснабжения, санитарно-технических устройств, следить за исправностью электрических розеток, электроплит, электрических счетчиков.

2.3.11. Собственники и наниматели помещений обязаны нести другие обязанности, установленные Договором, законодательством РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261- ФЗ « Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

2.3.12. Собственники и наниматели помещений обязаны не допускать установку на крыше, парапетах, фасаде, вентилях МКД личных телеантенн и других телекоммуникационных устройств , а также кондиционеров.

2.3.13. Собственники и наниматели помещений обязаны при имеющейся технической возможности оборудовать МКД коллективными приборами учета и установить индивидуальные и (или) обще- квартирные приборы учета энергоресурсов в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области и законодательством РФ в области энергосбережения.

2.3.14. Собственники, наниматели помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны в заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не реже, чем 1 раз в три месяца, представителям управляющей компании и ресурсоснабжающей организации для проверки индивидуальных приборов учета.

2.3.15. Собственники, наниматели помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ обязаны не реже чем, два раз в год предоставлять доступ в жилое помещение представителям Управляющей компании для проверки тяги в вентиляционных каналах и проверки технического состояния внутридомовой системы ХВС, ГВС, водоотведения, отопления, которые проходит через жилые помещения..

2.3.16. На 30 число каждого месяца, председатель Совета Дома подписывает акт приемки оказанных жилищных услуг и выполненных работ, и акт о нарушении нормативов качества коммунальных услуг, если нарушение произошло по вине Управляющей компании. Если председатель, или представитель собственников не пришел на подписание актов, обязательства Управляющей компании за отчетный период будут считаться исполненными.

2.3.17. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны компенсировать Управляющей компании расходы на непредвиденные, неотложные работы на общем имуществе собственников МКД, если это будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить на момент заключения Договора и за возникновение которых она не отвечает.

2.3.18. Собственники и наниматели помещений обязаны не загромождать подходы к общедомовым инженерным сетям, холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения.

2.3.19. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны соблюдать правила содержания домашних животных.

2.3.20. Собственники и наниматели помещений в МКД не должны курить на лестничных клетках.

2.3.21. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны в течение 5 дней информировать Управляющую компанию об изменении состава семьи, площади жилого помещения, оснащении индивидуальными приборами учета и технической характеристики жилого помещения, в случае проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

2.3.22. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны в соответствии с п.5.1 части 2 ст.6 Федерального закона № 152- от 27.07.2006 г. предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений и нанимателей МКД.

2.3.23. При неиспользовании помещения, или долгом отсутствии сообщать в Управляющую компанию свои контактные телефоны, и почтовый адрес с контактным телефоном лиц, обеспечивающих доступ в квартиру в случае возникновения аварийных ситуаций на внутридомовом и внутриквартирном инженерном оборудовании.

2.4. Права Собственников, нанимателей помещений и пользователей служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ

2.4.1. Требовать качественного предоставления жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.2. Вносить предложения по дополнительному перечню работ и услуг по содержанию и ремонту МКД.

2.4.3. Пересматривать в случае необходимости размер платы за содержание и ремонт жилья а также дополнительного финансирования на дополнительные работы и услуги.

2.4.4. Собственники имеют право уполномочить любое лицо представлять свои интересы для участия в общем собрании собственников МКД и для подписания договора управления .

2.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных в следствии невыполнения либо ненадлежащего выполнения управляющей компанией обязанностей по Договору. Основанием для подтверждения причиненных убытков служит двухсторонний акт за подписью Управляющей компании и заявителя, а также заключения экспертизы, в случае возникновения споров и разногласий о причине и размере ущерба.

2.4.6. Получать от Управляющей компании сведения по лицевому счету о правильности начисления, предъявленных платежных документов за содержание и ремонт жилья и коммунальных услуг.

2.4.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору.

2.4.8. Требовать от работников Управляющей компании, или ее представителей документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД.

3. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг.

3.1. В соответствии со ст.156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Договора. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

3.2. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных жилищных услуг, в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 3, услуг по управлению многоквартирным домом, а также из стоимости коммунального ресурса на СОИ, иных работ и услуг по Договору, в т.ч. непредвиденных работ, с учетом уплачиваемых Управляющей компанией обязательных налогов, в соответствии с применяемой системой налогообложения. Управляющая компания применяет индексный метод стоимости работ и услуг.

3.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа, включенных в перечень (Приложение № 3) определяется Управляющей компанией ежемесячно:

а) исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг по настоящему Договору.

б) исходя из стоимости выполненных непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных Управляющей компанией расходов на выполнение таких работ, с учетом уплачиваемых налогов, в соответствии с применяемой системой налогообложения. Все затраты на содержание и ремонт отражаются на лицевом счете МКД.

3.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в перечень работ и услуг (Приложение № 3) на каждый год действия Договора определяется на дату заключения Договора. Во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год и не требует согласования общим собранием собственников помещений МКД.

3.5. Информация о размере проиндексированной планово-договорной стоимости работ и услуг на последующий год действия настоящего договора в расчете на 1 кв. метр общей площади в месяц в отдельной квартире и на 1 кв. метр жилой площади в месяц в коммунальной квартире доводится Управляющей компанией до сведения собственников, нанимателей помещений, пользователей служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ путем размещения объявлений на квитанциях для оплаты жилищных услуг и на сайте Управляющей компании и в системе ГИС ЖКХ не менее, чем за 30 дней до оплаты.

3.6. Стоимость коммунального ресурса для целей содержания общего имущества определяется ежемесячно расчетным путем, исходя из объема (количества) потребленных коммунальных услуг. Сверхнормативный расход на СОИ распределяется на всех собственников и нанимателей и пользователей помещений МКД по формуле,

утвержденной в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный на первый год действия Договора, указан в Приложении №3. На каждый последующий год действия Договора, начиная со второго размер платы, рассчитывается Управляющей компанией в соответствии с п.2.2.3. и п.3.4. настоящего Договора. **Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом последующем году действия Договора.**

3.8. Размер платы может пересматриваться в течение года в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных услуг, внесения в законодательные нормативные правовые акты Российской Федерации условий, влияющих на стоимость минимального перечня работ и услуг по настоящему Договору, в случае прекращения предоставления дотации из бюджета МО «Романовское сельское поселение» на возмещение расходов за содержание и ремонт жилого помещения, в связи с изменением бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам в оплату жилищных услуг, изменения налогового кодекса, изменения правовых актов Субъекта РФ и по другим основаниям, не зависящим от воли собственников и Управляющей компании.

3.9. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые Управляющей компанией производится собственниками, нанимателями, пользователями служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ на основании платежных документов, предоставленных Управляющей компанией, в кассу Управляющей компании, или через банковские учреждения, при этом услуги банка оплачиваются ими за свой счет.

3.10. В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить кредитору ООО «Романовская ЖСК», пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяносто календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяносто календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.11. Льготные категории собственников своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие социальные учреждения для начисления льгот и субсидий.

3.12. Не использование собственником, пользователями, или нанимателем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные ресурсы на СОИ.

3.13. Управляющая компания выполняет аварийные работы без согласования с общим собранием собственников. По факту выполненных работ определяется их стоимость.

3.14. Стоимость работ и услуг может рассчитываться с применением сметных норм или калькуляции фактических затрат, рассчитанных Управляющей компанией.

3.15. Дополнительные виды работ и непредвиденные работы, не включенные в минимальный перечень работ и услуг в Приложении № 3 должны согласовываться на общем собрании собственников с утверждением дополнительно финансирования.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания, собственники, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ и наниматели помещений в МКД обязаны возместить друг другу все убытки, возникшие вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Собственники помещений, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ и наниматели муниципальных помещений обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников и нанимателей помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате неисправности и повреждения внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в МКД, и за надлежащее содержание которого Управляющая компания ответственности не несет.

4.2. Управляющая компания не отвечает за сохранность, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, занятых собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели.

4.3. На основании пункта 3 ст. 401 ГК РФ Управляющая компания, собственники, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ и наниматели освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Управляющая компания, собственники, пользователи служебных жилых помещений Министерства обороны РФ и наниматели обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

4.4. Форс-мажорными обстоятельствами по настоящему договору являются: военные действия, забастовки, пожары, наводнения, ураганы, сильный штормовой ветер, выпадение осадков выше положенной нормы и другие разрушительные силы природы, которые Управляющая компания не могла предвидеть и предусмотреть в настоящем договоре.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору управления

5.1. Управляющая компания ежегодно не позднее 1 квартала текущего года предоставляет собственникам отчет за предыдущий год о выполнении обязательств настоящего Договора, о выполненных по договору управления работах и оказанных услугах. Отчет размещается на сайте ООО «Романовская ЖСК» (www.romgsk.ru), на доске объявлений в офисе Управляющей компании по адресу: п. Романовка, д. 2 и на официальном сайте для раскрытия информации в ГИС ЖКХ www.dom.gosuslugi.ru. По инициативе собственников может проводиться открытое отчетное общее собрание во втором квартале текущего года.

5.2. Совет многоквартирного дома, председатель Совета МКД имеет право осуществлять контроль в порядке, установленном Жилищным Законодательством РФ.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу с 01 апреля 2020 года и действует до 01 апреля 2021 года.

6.2. Договор, может быть, расторгнут досрочно по соглашению между собственниками и Управляющей компанией, составленному в письменной форме и подписанному сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств и причина расторжения.

6.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при выборе иного способа управления МКД;

- при невыполнении условий Договора Управляющей компанией, подтвержденных двухсторонними актами.

6.4. Управляющая Компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (согласно части 8 ст.162 ЖК РФ и пункту 3 ст.450 ГК РФ) в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в.т.ч. исполнять обязанности по оплате работ , услуг выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанностей по оплате коммунального ресурса для целей СОИ, Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

6.5. Управляющая компания вправе отказаться от исполнения Договора, если не согласованы существенные условия Договора, а именно: стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, цена договора, перечень минимальных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД,(Пост. Правит. РФ от 03.04.2013 г. № 290).

6.6. Управляющая компания и собственники помещений уведомляют друг друга о досрочном расторжении Договора за 3 календарных месяца до расторжения.

6.7. Управляющая компания уведомляет собственников о расторжении Договора путем сообщения в платежном документе (квитанции на оплату за содержание и ремонт жилого помещения), через сайты (www.romgsk.ru), и через доску объявлений в подъездах МКД.

6.8. Договор может быть расторгнут в связи с окончанием его срока и отказом Управляющей компании или собственников в его пролонгации.

6.9. В случае досрочного расторжения договора по инициативе собственников, собственники возмещают Управляющей компании понесенные ею убытки, которые возникли за время действия настоящего договора.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Основанием прекращения действия Договора является уведомление Управляющей компании собственниками за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между Управляющей компанией и собственниками с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 3 (три) месяца.

7.3. Договор подлежит прекращению по требованию собственников в случае образования товарищества собственников жилья, выбора другой управляющей организации, или выбора непосредственного способа управления , при этом Управляющая компания уведомляется собственниками за 3 (три) месяца до срока расторжения Договора.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, действующих норм и правил, оказывающих существенное влияние на надлежащее исполнение обязательств по Договору, по инициативе Управляющей компании, либо собственников в условия Договора вносятся дополнения или изменения, в свете требований Закона.

7.5. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора ,в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполняемых подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов. По таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

7.6. Договор может быть расторгнут в связи с окончанием его срока и отказом Управляющей компании или собственников в его пролонгации.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий по настоящему Договору могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу; подписан сторонами, Управляющей компанией, лично собственниками, или уполномоченным лицом от имени собственников помещений МКД. 1 экземпляр Договора управления хранится в Управляющей компании по адресу : п.Романовка , д.2. , второй экземпляр передается на хранение уполномоченному лицу по его почтовому адресу. Договор размещается на сайте www.romgsk.ru и в ГИС ЖКХ.

9.2. Все приложения к настоящему Договору управления , а также дополнительные соглашения, которые могут быть оформлены и согласованы сторонами, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период действия настоящего Договора.

9.3. Если Управляющая компания или собственники за три месяца не уведомили друг друга о расторжении настоящего Договора управления , то такой договор считается пролонгирован на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Инициатором проведения общих собраний собственников , выступает собственник помещений МКД. Очередные и внеочередные Общие собрания собственников помещений могут проводиться как, в очной , заочной так и в очно-заочной форме. Собственники направляют Управляющей компании уведомление и повестку дня собрания не менее чем за 10 дней до проведения собрания. Расходы на проведение общих собраний оплачиваются в соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Управляющая компания может инициировать общее собрание для целей исполнения настоящего договора управления. Инициатор проведения общего собрания уведомляет собственников и управляющую компанию путем размещения объявления-уведомления о собрании на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

9.5. В отсутствие решения общего собрания собственников помещений о проведении косметического текущего ремонта подъездов в МКД Управляющая компания не имеет права проводить такой ремонт и дополнительно включать стоимость работ в размер платы.

9.6. Наниматель жилого помещения несет ответственность предусмотренную настоящим договором, договором социального найма и ст.ст. 61-91 Жилищного Кодекса РФ.

9.7. Пользователи служебных жилых помещений Министерства Обороны РФ несут ответственность предусмотренную настоящим договором управления, договором служебного найма жилья и Жилищным Кодексом РФ.

10. Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 – Перечень и техническая характеристика общего имущества собственников МКД.

2. Приложение № 2 границы эксплуатационной ответственности между УК и собственниками жилых помещений.

3 Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, их стоимость и цена Договора на первый год действия договора.

4. Приложение № 4 – Реестр собственников помещений МКД.

- 5 Приложение № 5 - Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии бытовыми электроприборами
6. Приложение № 6 - Список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и Роспотребнадзора с указанием служебных телефонов
- 7 Приложение № 7 - Предельные сроки устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома
- 8 Приложение № 8 - Условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
9. Приложение № 9 - Условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
- 10 Приложение № 10- Условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
11. Приложение № 11 - Температурный график параметров теплоснабжения Дома.

11. Подписи, адреса и реквизиты Сторон

ООО «Романовская ЖСК»
188670, Россия, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п.Романовка, дом 2 тел.8(813-70) 60-473
факс 8(813-70) 60-665
ИНН/КПП 4703104699/ 470301001
ОКПО 85161673, ОГРН 1984703002966,
Р/сч. 40702810955410000064
Северо-Западный Банк ПАО
Сбербанк г.Санкт-Петербург
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653
Генеральный директор
ООО «Романовская ЖСК»
Т.Б.Дементьева

Собственники помещений
многоквартирного дома № _____
188670, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п. Углово, в лице
уполномоченного
(или личная подпись
собственника)