

ДОГОВОР № 24-5
управления многоквартирным домом

п.Романовка
Всеволожского района
Ленинградской области

01 апреля 2015г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее МКД), расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п.Романовка, дом № 5, именуемые в дальнейшем – **собственники**, (Приложение №3 – реестр собственников) на основании Протокола общего собрания собственников помещений от 04.03.2015г. 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 услуги с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, в связи с исполнением этих обязанностей от имени, по поручению и за счет собственников заключить договоры на отопление, электроснабжение, газоснабжение, на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, по которым права и обязанности абонентов приобретут собственники;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (оказание платных услуг 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, лифтовые и иные шахты; 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 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 768,9 квадратных метров.

1.3. 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.
(Приложение № 2)

1.4. Собственники помещений, наниматели муниципальных жилых помещений 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 и Управляющей компании.

1.5. При исполнении настоящего Договора собственники 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 правила в сфере управления МКД.

1.6. 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, и нанимателям муниципальных жилых помещений, услуги и выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по перечню, согласно Приложения № 2, в соответствии с решениями общего собрания собственников, пропорционально денежным средствам, поступившим от собственников помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

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 № 2 , а также обеспечить за дополнительную плату по заявкам собственников и нанимателей обслуживание жилых помещений.

2.1.3. От имени, по поручению и за счет собственников заключить договоры на отопление, электроснабжение, газоснабжение, на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, а также контролировать количество и качество приобретаемых собственниками у ресурсоснабжающих организаций холодной и горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии. По поручению собственников рассматривать заявления по вопросам оказания коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

2.1.4. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении МКД и придомовой территории.

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

2.1.6. Обеспечить паспортное обслуживание собственников и нанимателей МКД.

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.

2.1.9. При наличии коллективных приборов учета энергоресурсов заключить договор с соответствующей организацией на энергосервисное обслуживание.

2.1.10. Уведомлять собственников помещений МКД о нормативных сроках эксплуатации элементов общего имущества дома для принятия решения собственниками о проведении 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 - косметический ремонт подъездов, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки, ремонт рам на лестничных клетках, ремонт дверей входных.

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 (www.reformagkh.ru) отчет о выполнении договора управления.

2.1.13. Уведомить собственников и нанимателей жилых помещений о максимально допустимой мощности потребления электроэнергии бытовыми электроприборами. (Приложение № 4) к настоящему договору

2.1.14. Предоставить список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов. (Приложение № 5) к настоящему договору.

2.1.15. Уведомить о предельных сроках устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома. (Приложение № 6) к настоящему договору.

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 № 7) к настоящему договору.

2.1.17. Указать условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 8) к настоящему договору.

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 № 9).

2.1.19. Указать температурный график параметров теплоснабжения Дома. (Приложение № 10) к настоящему договору.

2.1.20. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением домом документов.

2.1.21. Проводить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров по решению общего собрания собственников, 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 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 и нанимателям муниципальных 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 № 2) и стоимость таких работ превысит размер платы , утвержденный на текущий период, то Управляющая компания обязана выполнить такие работы, а собственники и наниматели помещений МКД оплатить их стоимость.

2.1.31. Доводить до сведения собственников и нанимателей 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.

2.1.34. По требованию собственников и потребителей составлять акт установления факта не предоставления коммунальных услуг, или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

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. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (установленных Правилами предоставления коммунальных услуг № 354) и уменьшать периодичность и перечень жилищных услуг и работ для собственников и нанимателей помещений, указанных в Приложении № 2 Договора, в случае просрочки оплаты свыше двух месяцев, с учетом нормативных правовых актов РФ.

2.2.4. Распоряжаться общим имуществом Дома по своему усмотрению, если такое использование не нарушает права и законные интересы собственников. Средства от использования общего имущества направляются на содержание и управление МКД в пределах принятых обязательств по настоящему договору.

2.2.5. С должной степенью разумности и осмотрительности определять условия договоров, заключаемых в интересах и от имени собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями, добросовестно и в разумные сроки исполнить поручение собственников, содержащееся в п. 2.1.3 настоящего Договора.

2.2.6. Планово-договорную стоимость работ и услуг, включенных в минимальный перечень (Приложение № 2, Постановление Правительства РФ № 290) во второй и последующие годы действия настоящего Договора индексировать на уровень инфляции, который устанавливается на каждый последующий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

2.2.7. В соответствии со ст.382 и ст. 390 ГК РФ передать право ресурсоснабжающим организациям (МУП « Романовские коммунальные системы», ОАО «Леноблгаз»; ОАО «Петербургская бытовая компания») принимать платежи собственников и потребителей за коммунальные услуги и право взыскания с собственников и потребителей задолженности в судебном порядке (уступка прав требования к собственникам и нанимателям помещений , имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг).

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

2.2.9. Приостанавливать или ограничить в установленном порядке пользование внутридомовыми сетями горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения , водоотведения при наличии задолженности собственников и нанимателей за содержание и ремонт жилья и задолженности за другие обязательные платежи до полного погашения при отсутствии соглашения о погашении задолженности и его исполнения.

2.2.10. Управляющая компания в течение срока действия Договора вправе созывать и проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД, а также внеочередные собрания в целях исполнения настоящего Договора и при изменении нормативных правовых актов в Жилищном законодательстве.

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

2.2.12. 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» 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 и наниматели помещений 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 помещений обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

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

2.3.5. На основании решения общего собрания собственников помещений МКД производить оплату за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций: за ХВС, ГВС, отопление и водоотведение и за общедомовые нужды по холодной воде и горячей воде в МУП «Романовские коммунальные системы»; за газоснабжение и обслуживание внутриквартирного газового оборудования в ОАО «Леноблгаз»; за электроснабжение жилого помещения в ОАО «Петербургская бытовая компания».

2.3.6. Собственники и наниматели помещений обязаны добросовестно и своевременно исполнять обязанности по договорам теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, заключенным Управляющей компанией от имени собственников с ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии со ст.382, ст.390 ГК РФ В срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным вносить оплату за коммунальные услуги по теплоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций, по квитанциям , выставляемым этими организациями.

2.3.7. Собственники помещений в соответствии с п.7 ст. 156 , 45-48 ЖК РФ ежегодно, не позднее 1 октября предоставлять в Управляющую компанию протокол общего собрания собственников по вопросу определения перечня работ и услуг , и размера платы для содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на очередной год с учетом предложений Управляющей компании.

2.3.8. 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 и наниматели помещений обязаны предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для расчета платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.3.9. Собственники и наниматели помещений обязаны при обнаружении неисправностей внутриквартирных инженерных сетей, оборудования, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов немедленно сообщать письменно по электронной почте, устно или по телефону в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.10. 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».

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

2.3.12. Собственники и наниматели помещений обязаны при оборудовании МКД коллективными приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими квартирными приборами учета энергоресурсов размер платы за коммунальные услуги, производить в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области и законодательством РФ в области предоставления коммунальных услуг.

2.3.13. Собственники и наниматели помещений обязаны в заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не реже, чем 1 раз в полгода, представителям управляющей компании и ресурсоснабжающей организации для проверки индивидуальных приборов учета.

2.3.14. 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 не пришел на подписание актов, обязательства Управляющей компании за отчетный период будут считаться выполненными.

2.3.15. 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.

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

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

2.3.18. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны не курить на лестничных клетках.

2.3.19. 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.

2.3.20. 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.

2.4. Права «Собственников» и нанимателей помещений:

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

2.4.2. Вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД.

2.4.3. Пересматривать в случае необходимости размер платы за содержание и ремонт жилья.

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.

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.

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.

3.2. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных жилищных услуг, в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2, услуг по управлению многоквартирным домом, а также из стоимости коммунальных услуг, иных работ и услуг по Договору, в т.ч. непредвиденных работ, с учетом уплачиваемых Управляющей компанией обязательных налогов, в соответствии с применяемой системой налогообложения, (Приложение № 2).

3.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа, включенных в перечень (Приложение № 2) 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 № 2) 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.

3.5. Стоимость коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН) определяется ежемесячно исходя из объема (количества) потребленных коммунальных услуг. Сверхнормативный расход на ОДН распределяется на всех собственников и нанимателей помещений МКД по формуле, утвержденной в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный на первый год действия Договора, указан в Приложении №. На каждый последующий год действия Договора, начиная со второго размер платы, рассчитывается Управляющей компанией в соответствии с п.2.2.6. настоящего Договора. **Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.**

3.7. 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 и по другим основаниям, не зависящим от воли собственников и Управляющей компании.

3.8. Стоимость сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, стоимость обслуживания внутридомового газового оборудования изменяется на дату, установленную соответствующими специализированными организациями, выполняющими эти услуги.

3.9. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей компанией», производится собственниками, нанимателями 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 обязаны уплатить кредитору (ООО «Романовская ЖСК») пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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.

3.11. Прием платежей от собственников и нанимателей помещений МКД за газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение производится по отдельным квитанциям, направляемым собственникам и нанимателям ресурсоснабжающими организациями с указанием пунктов приема платежей.

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

3.13. Не использование собственником или нанимателем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания, собственники 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 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. Управляющая компания и собственники 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 и собственники обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

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) и на официальном сайте для раскрытия информации (www.reformagkh.ru). Годовое общее собрание собственников проводится Управляющей компанией до 31 марта.

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 2015 года и действует до 01 апреля 2020 года.**

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

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 коммунальных услуг, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций. 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), (www.reformagkh.ru) и через доску объявлений в подъездах МКД.

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, 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 один месяц.

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 и Уполномоченным лицом от 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.

9.2 Инициатором проведения общих собраний собственников помещений МКД. Очередные и внеочередные Общие собрания собственников помещений могут проводиться как, в очной, так и в 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.

9.3 Наниматель жилого помещения несет ответственность предусмотренную Договором социального найма и ст.ст. 61-91 Жилищного Кодекса РФ.

10. Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 – Перечень общего имущества собственников МКД
2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, их стоимость и цена Договора на первый год действия договора.
3. Приложение № 3 – Реестр собственников помещений МКД.
4. Приложение № 4 - Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии бытовыми электроприборами
5. Приложение № 5 - Список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и Роспотребнадзора с указанием служебных телефонов
6. Приложение № 6 - Предельные сроки устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома
7. Приложение № 7 - Условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
8. Приложение № 8 - Условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
9. Приложение № 9 - Условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
10. Приложение № 10 - 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 во Всеволожском
отделении № 5542 Северо-Западного Банка
Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Собственники помещений
многоквартирного дома № 5
188670, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п. Романовка, в лице
уполномоченного

Генеральный директор
ООО «Романовская ЖСК»

Т.Б. Дементьева

Уполномоченный, собственник
муниципальных помещений в МКД
Глава администрации
МО «Романовское сельское поселение»

С.В. Беляков