

Договор № А11/У
управления многоквартирным домом

г. Сясьстрой

01 апреля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сясьстройский жилищно-коммунальный сервис» ОГРН 1054700033080, ИНН 4702009065, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Абрамова Романа Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома**, расположенного по адресу: Волховский район, с. Колчаново, мкр-он Алексино, д.№ 11, общей площадью **3077,8 кв. м.**, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя Совета дома **Светловой Ирины Игоревны**, действующей на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о следующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, протокол № 5 от 10 марта 2015г.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и иными положениями законодательства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунальных правоотношений.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, состав которого отражен в приложении №1 к Договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД согласно перечню (Приложение № 2).

3.1.2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его помещением в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков (приложение №3).

3.1.3. Информировать в письменной форме пользователей помещений об изменении размеров платы за содержание и ремонт общего имущества не позднее чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.4. Производить начисление платежей, установленных Договором.

3.1.5. Выдавать платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.6. Представлять по требованию собственника отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год.

3.1.7. Информировать собственника и лиц, пользующихся его помещением в МКД, о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах.

3.1.8. На основании заявки собственника или лиц пользующихся его помещением в МКД, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещению собственника.

3.1.9. В обязанности управляющей организации не входит предоставление коммунальных услуг.

5. Цена Договора, размер платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества и порядок ее внесения.

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД) определяется как сумма платы за управление МКД и содержание и ремонт общего имущества, которую Собственники обязаны внести Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

5.2. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД складывается из суммарной стоимости этих работ и услуг, отраженной в Приложении № 2, и на момент заключения договора составляет 19,52 рублей в месяц за один кв. м. общей площади помещения.

5.3. Управляющая организация вправе по окончании первого года действия Договора с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений и по окончании каждого последующего года увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Ленинградской области.

5.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым на основании платежных документов, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.5 Договора.

5.5. Не использование помещения не освобождает Собственников от оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД.

5.6. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пеней указывается в платежном документе отдельной строкой.

5.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, размер платы изменяется в порядке, установленном «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае причинения ущерба Собственникам по вине Управляющей организации, последний обязан возместить его в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение Собственниками сроков внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация вправе начислить пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

7. Срок действия Договора.

7.1. Договор заключён на два года с 01.04. 2015г. по 31.03. 2017г.

7.2. Изменение (расторжение) Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и положениями Договора. Решение об изменении, расторжении Договора принимается общим собранием Собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Своевременно вносить плату за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества.

3.2.2. При временном отсутствии собственника или лиц, пользующихся помещением в МКД на срок более 3-х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

3.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся системы учета коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (более 2,5кВт), а также дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

г) не допускать отбор теплоносителя из системы отопления;

д) не допускать порчи общего имущества;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, относящимся к общему имуществу МКД;

3.2.4. Обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организацией для выполнения необходимых ремонтных работ в согласованное с ним время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

3.2.5. Самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

4. Права сторон

4.1 Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ.

4.1.2. Самостоятельно оформлять и подписывать акты выполненных работ по ремонту общего имущества МКД, без привлечения собственников помещений.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в частности:

участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД;

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору;

знакомиться с технической документацией на МКД.

4.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору специализированные организации, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

4.2.3. Требовать от Управляющей организацией возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

5. Цена Договора, размер платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества и порядок ее внесения.

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД) определяется как сумма платы за управление МКД и содержание и ремонт общего имущества, которую Собственники обязаны внести Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

5.2. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД складывается из суммарной стоимости этих работ и услуг, отраженной в Приложении № 2, и на момент заключения договора составляет 19,52 рублей в месяц за один кв. м. общей площади помещения.

5.3. Управляющая организация вправе по окончании первого года действия Договора с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений и по окончании каждого последующего года увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Ленинградской области.

5.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым на основании платежных документов, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.5 Договора.

5.5. Не использование помещения не освобождает Собственников от оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД.

5.6. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пеней указывается в платежном документе отдельной строкой.

5.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, размер платы изменяется в порядке, установленном «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае причинения ущерба Собственникам по вине Управляющей организации, последний обязан возместить его в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение Собственниками сроков внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация вправе начислить пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

7. Срок действия Договора.

7.1. Договор заключён на два года с 01.04. 2015г. по 31.03. 2017г.

7.2. Изменение (расторжение) Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и положениями Договора. Решение об изменении, расторжении Договора принимается общим собранием Собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Прочие условия.

8.1. Управляющая организация в целях реализации Федерального закона РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Закона РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных, в том числе необходимых для выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления счетов-извещений. Собственники согласны, что их персональные данные и членов их семей могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по договору, в том числе на передачу этих данных специализированной организации для ведения начислений, а также передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.


8.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение № 2 - «Перечень и стоимость услуг по управлению, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

Приложение № 3 – «Предельные сроки устранения неисправностей или аварий при содержании общего имущества дома».

9. Реквизиты сторон

<u>Управляющая организация:</u>	<u>От имени Собственников:</u>
ООО «Сясьстройский ЖКС» Адрес: 187420, г. Сясьстрой, ул. Культуры, 1-а телефон/факс: 5-53-75/5-49-23 ИНН 4702009065 КПП 470201001 Р/с 40702810155320183651 Кировское ОСБ №7915/0814, к/с 30101810500000000653, БИК 044030333 Северо-Западный банк Сбербанка России Санкт-Петербург Р.Н.Абрамов	Председатель Совета дома Светлова Ирина Игоревна собственник кв. № 19 подпись: 



**Состав
общего имущества многоквартирного дома
по адресу: мкр-он Алексино, д.№11**

Наименование элементов общего имущества
1. Помещения
-Межквартирные лестничные площадки -Лестницы -Чердаки -Технические подвалы -Подвалы -Крыши
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома
- Фундаменты - Стены и перегородки внутри подъездов - Стены и перегородки внутри помещений общего пользования - Наружные несущие стены и перегородки
3. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома
- Двери, ограждающие вход в помещения общего пользования - Окна, расположенные в помещениях общего пользования - Люки, лазы, иные закрываемые проемы
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое внутридомовое оборудование
- Вентиляция - Водосточные желоба, водосточные трубы (при наличии) - Сети электроснабжения - Вводные шкафы - Электрические вводно-распределительные устройства - Этажные щитки и шкафы - Светильники, установленные в помещениях общего пользования (кроме светильников с люминесцентными лампами) - Сети теплоснабжения общего пользования - Трубопроводы холодной воды общего пользования - Трубопроводы горячей воды общего пользования(при наличии) - Коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии) - Указатели: (наименование улицы, № дома, № подъезда)

Управляющая организация:



Абрамов Р.Н.

От имени собственников дома:
Председатель Совета дома

(подпись)

Светлова И.И.

Перечень и стоимость
услуг по управлению МКД, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Наименование	Размер платы в месяц, руб./кв.м.
1.	Управление многоквартирным домом: -Организация работ предприятия по обеспечению надлежащего содержания и сохранности общего имущества в МКД, планирование работ по содержанию и ремонту, организация работ по обследованию общего имущества МКД, заключение договоров управления, ведение технической документации, контроль над качеством оказываемых услуг(работ), бухгалтерский и налоговый учет, статистическая отчетность.	3,10
2.	Содержание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу дома	4,12
3.	Содержание помещений общего пользования	1,38
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,45
5.	Обслуживание ВДГО, относящееся к общему имуществу МКД	0,18
6.	Содержание придомовой территории	1,60
7.	Сбор, вывоз, размещение твердых бытовых отходов (ТБО)	3,65
8.	Начисление платы за содержание общего имущества дома, оформление и доставка платежных документов, взыскание задолженности по оплате	0,81
9.	Итого услуг (работ) по управлению и содержанию:	16,29
10.	Текущий ремонт внутридомовой системы канализации Текущий ремонт кровли и выходов на крышу Итого текущий ремонт:	2,75 0,48 3,23
11.	Итого услуг по управлению, работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту:	19,52

Управляющая организация
Директор
«Сясьстрояский жилищно-коммунальный сервис»
Абрамов Р.Н.



От имени собственников дома
Председатель Совета МКД
Светлова И.И.
(подпись)



**Предельные сроки
устранения неисправностей или аварий
при содержании общего имущества дома**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1. Протечки в отдельных местах крыши(кровли)	Не более 3 суток
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 3 суток
3. Неисправности, во внутридомовых сетях отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	Не более 3 суток
4. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	Не более 1 суток
5. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	Не более 1 суток
6. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
7. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 5 суток
8. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
9. Повреждения водоотводящих элементов крыши(кровли)	Не более 3 суток
10. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток

Управляющая организация:

Директор



Абрамов Р.Н.

От имени собственников дома:
Председатель Совета МКД

(подпись)

Светлова И.И.