

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

п. Тельман

«___» _____ 20__ г.

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области «Зеленый город» (МУП «Зеленый город»), в лице директора Сапрыкина Александра Михайловича, действующего на основании Распоряжение администрации МО Тельмановское СП Тосненского района Ленинградской области от 28.06.201 г. № 26 и Устава МУП «Зелёный город», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____**, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», во исполнение решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, отраженного в Протоколе № ___ от «___» _____ 20__ г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация, по заданию Собственника, в течение срока и за плату, которые установлены настоящим договором, обязуются выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам (за исключением коммунальных услуг, предоставляемых потребителям ресурсоснабжающими организациями на основании договорных или бездоговорных отношений, сложившихся до даты заключения настоящего договора), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Состав и характеристика общего имущества МКД, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, Акт осмотра МКД приведены в Приложениях № _____ к Договору.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, коммунальных услуг, предоставляемых по Договору, приведены в Приложении № ___ к Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги, являющиеся предметом Договора, в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

2.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД,

Принимать меры по ликвидации аварий на жилищно-коммунальных коммуникациях МКД

2.1.3. Представлять интересы Собственника по вопросам, направленным на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.5. Проводить технические осмотры МКД с присутствием председателя Совета дома или иного ответственного лица, уполномоченного Советом дома.

2.1.6. Разрабатывать планы по выполнению работ и оказанию услуг, являющихся предметом договора, уточнять их перечень.

2.1.7. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством для Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги, являющиеся предметом Договора с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудования, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и услуг по Договору.

2.2.3. Проводить проверку состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

2.2.4. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета в помещениях Собственника. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством для Управляющей организации.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Полно и своевременно производить оплату работ и услуг, предоставленных по Договору;

3.1.2. Производить оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов, сверх платы предусмотренной Договором.

3.1.3. Бережно относиться к общему имуществу МКД, выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования,

3.1.4. Полно и своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях принадлежащих Собственнику, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору, а так же о смене Собственника.

3.1.5. Обеспечивать доступ в свое помещение представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий.

3.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности, внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.1.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику, услуг в рамках Договора.

3.1.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.1.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их

местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.1.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

3.1.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.1.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.1.13. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.1.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством для собственника помещений в МКД.

3.2. Права Собственника:

3.2.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов.

3.2.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору в связи, с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.2.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.2.4. Путем принятия решения на общем собрании собственников МКД, передавать Управляющей организации помещения из состава общего имущества МКД для использования в целях реализации Договора.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством для собственника помещений в МКД.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, являющиеся предметом Договора, за счет платы, вносимой Собственником, состоящей из следующих платежей:

4.1.1. Платеж Собственника за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платежа, предусмотренный настоящим пунктом, устанавливается решением общего собрания собственников помещений в МКД или, при отсутствии такого решения, правовым актом органа местного самоуправления. Копия документа, в котором отражено решение об установлении размера платежа, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью,

Платеж за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

Изменение размера платежа за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Плата за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.1.2. Платеж Собственника за коммунальные услуги.

Размер платежа, предусмотренный настоящим пунктом, определяется на основании тарифов (цен) установленных правовым актом уполномоченного органа государственной власти Ленинградской области, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Оплата по Договору вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов, представленных им Управляющей организацией не позднее первого числа месяца следующего за истекшим месяцем,

4.3. Льготы по оплате работ и услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством

4.4. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по Договору. При временном отсутствии Собственника, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления и осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника, в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД и имуществу Собственников, в результате ее действий, бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты от невыплаченной 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 девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена.

Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.5. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.6. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами, при этом собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Управляющая организация приступает к осуществлению своих обязанностей по управлению МКД в течение 30 дней с даты заключения Договора.

Приложения №__ и __ к Договору заполняются сведениями, подписываются Сторонами и вступают в силу в течение 30 дней с даты заключения Договора.

Лицом, уполномоченным на подписание приложений к настоящему договору, на основании решений общего собрания собственников помещений МКД, отраженных в протоколе №__ от __.__.20__ г., является председатель Совета дома.

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

6.3. Собственники, на основании решения общего собрания собственников помещений, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет его условий, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Тосненский городской суд Ленинградской области.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

8.2. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих сторон.

8.3. Все приложения, дополнения и протоколы к Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

8.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются 4 (четыре) листа с Ф.И.О., подписями и реквизитами правоустанавливающих документов собственников помещений в МКД, заключивших настоящий Договор.

8.5. Приложения к Договору:

- Протокол №__ от __.__.20__ г. (копия);
- Лицензия на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от «25» мая 2016 г, № 339 (копия).

- Приложение № 1: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставляемых по Договору;
- Приложение №: 2: Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования;

- Приложение № 3: Состав общего имущества МКД;

- Приложение № 4: Акт осмотра МКД;

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования
Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области**

«Зеленый город» (МУП «Зеленый город»)

187032, Ленинградская обл.,

Тосненский р-н, п Тельмана, д. 30

Телефон: 8 (813) 614-80-04

ОГРН 1154704005741; ИНН 4716041358; КПП 471601001

Р/с 40602810122130000001 в ФИЛИАЛЕ ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

К/СЧ 30101810800000000706

БИК 044030706

Директор

_____/А.М. Сапрыкин/

СОБСТВЕННИК

_____/_____
№ квартиры кв. метров в собственности

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О. Реквизиты правоустанавливающего документа