Договор 27/06.02-07

управления многоквартирными домами

дер. Куйвози «01» мая 2015 г.

Администрация муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в лице главы администрации Румановского Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственность “ГТМ-стройсервис” в лице генерального директора Сасса Виталия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, далее по тексту именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004г. №188-ФЗ и Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ Управляющая организация, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район: ст. Васкелово, д. 3; ул. Семафорная, д. 2б; ул. Ленинградское шоссе д. 2; 4; 5а; 55; 57; Короссаровское шоссе д. 6; ул. Коробицина д. 10; 12; Приозерское ш. 37 км. д. 1; дом без номера; ул. Автоколонная д. 31; 32; 33; 34; 35; ул. Набережная д. 25;

- дер. Варзолово – дом без номера;

- дер. Ненимяки – д. 66; 68; 69; 70; 74; 75; 76; 78; 82; 83; 111; 112; 113; 114; 115; 116;

- п.с. Лемболово - дом 3;

- Платформа 54 км (55 км. пикет 9) – дом без номера;

- ст. Грузино (43 км. Пикет 7) дом б/н; (44 км. Пикет 4) (1), дом б/н;

- дер. Грузино д. 1Б; 2; 2 А; 4;

- дер. Вуолы – дом без номера;

- пос. Стеклянный – 17; 30; 31; 33; 34; 35; 36; 37; 39; 40; 41; 43; 44; ул. Приозерская д. 9;

ул. Институтская д. 1; 1-А; 2; 2-А; 3; 3-А; 4; 4-А; 5; 6 – частный дом (только для ведения паспортного стола); ул. Островная д. 1-А; 2; ул. Жданова д. 1; 2; 3; 5; ул. Дружбы д. 1; 2.

- пос. Лесное - д. 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19.

Всего: 89 домов, общей площадью -91085,58 кв.м.

(далее по тексту «Многоквартирный дом»), организовать предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную, установленную настоящим Договором направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении № 4 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен в приложении № 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории согласно утвержденным схемам, (в том числе, спортивных и детских площадок, подъездных дорог (путей) к домам),очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении), вывозу жидких и твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства. В целях соблюдения правил пожарной безопасности, организовать работы за счет средств собственника по установке средств пожаротушения и пожарной сигнализации.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами-собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг:

холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами, прием бытовых стоков и вывоз жидких и твердых бытовых отходов. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307, Информационным письмом Федеральной службы по тарифам от 23 июня 2005 г. №СН-3765/9 «О расходах на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, решениями Совета депутатов Куйвозовского сельского поселения, решениями администрации Куйвозовского сельского поселения, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственников и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений. Информировать население обо всех видах услуг и документов, а также о режиме работы Управляющей организации.

2.1.8. Ежеквартально до 15 числа следующего месяца отчитываться перед Собственником о собранных денежных средствах и их целевом использовании.

2.1.9. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.10. Обеспечить проживающих в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах.

2.1.11.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, устранять аварии, а также выполнять заявки проживающих либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.12. За 2 (Два) дня до окончании срока действия настоящего Договора, представить Собственнику многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной Управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет вновь выбранной Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Передать Управляющей организации многоквартирные дома, в соответствии с настоящим Договором.

2.3.2. В необходимых случаях выдавать Управляющей организации соответствующие доверенности или непосредственно решать вопросы по возникающим проблемам при исполнении Договора Управляющей организацией.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Проверять исполнение условий Договора Управляющей организацией.

2.4.2.Получать все сведения и отчеты о деятельности Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

2.4.3. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.4.4. Для организации управления Многоквартирным домом предоставить Управляющей организации на правах аренды помещения для размещения домоуправления.

2.5. Собственники и Пользователи обязаны:

2.5.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.5.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

2.5.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.5.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.5.5. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.6. Собственник и пользователь помещения имеет право:

2.6.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.6.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.6.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.6.4. Рассматривать вопросы, связанные с исполнением Договора, в том числе рассматривать отчет, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7 Договора, и с учетом соответствующих решений Общих собраний жильцов направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.6.5. Заказать в Управляющей организации за отдельную плату работы и услуги по ремонту жилого помещения, находящегося в его собственности.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых и жидких бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых и жидких бытовых отходов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном решением Совета депутатов Куйвозовского сельского поселения для собственников помещений в многоквартирных домах.

3.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этих нежилых Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учетом условий конкурса на управление многоквартирным домом.

3.4. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.6. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.8. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.9. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4. Ответственность

4.1. Факты нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) администрации муниципального образования, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.2. Собственник помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Стороны договорились, если деятельность Управляющей организации привела к ухудшению состояния общего имущества, что подтверждается независимой экспертизой, Собственник или иные лица, проживающие в доме, вправе требовать от управляющей организации компенсации материального ущерба, нанесенного общему имуществу, в размере 50 % (пропорционально доле в общем имуществе) от стоимости работ, которые необходимо выполнить для приведения имущества в надлежащее состояние.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.3. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 5 (Пять) дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее чем за 5 (Пять) дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.6. Управляющая организация за 5 (Пять) дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен на 30 (Тридцать) дней с 01 мая 2015 года по 31 мая 2015 года. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или расторгнуть договор через суд при оказании услуг населению ненадлежащего качества в течении года более 3 (трех) раз по вине Управляющей компании.

7. Особые условия

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. При изменении законодательства РФ и подзаконных актов, применяются положения законов (подзаконных актов) с внесением изменений в настоящий договор.

8.4. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Стороны договорились о том, что все приложения будут уточнены в ходе передачи имущества в соответствии с Постановлением Главы администрации «Куйвозовское сельское поселение» от 01.05.2015г. №

9. Реквизиты сторон

**Собственник**

Администрация МО «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского

муниципального района Ленинградской области

188656, Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Куйвози, ул. Александрова, д.6

ИНН 4703083417 КПП 470301001 Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

р/сч. 40204810900000003401 УФК по Ленинградской области л/сч. 02020040080

ОКПО 04182848 ОГРН 1054700123367 БИК 044106001 тел.(81370)51130

**Управляющая компания ООО** **«ГТМ-стройсервис»**

юрид. адрес: 196084, Санкт-Петербург, ул.Смоленская, д.9

почт. адрес: 198260, Санкт-Петербург, а/я 158

ИНН 7810496502 / КПП 781001001

р/с № 407 028 103 552 400 002 03 в Северо-Западный банк ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург к/с 301 018 105 000 000 00653 БИК 044030653

ОГРН 1079847094854 ОКПО 83748612 ОКТМО 40373000

Телефон: 318-31-42 Факс: 318-31-40

10. Подписи сторон:

«Собственник» « Управляющая организация»

Глава администрации ООО“ГТМ-стройсервис”

«Куйвозовское сельское поселение»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Румановский \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А. Сасса

М.П. М.П.

Договор подписан