

ДОГОВОР № 2/284/2015
управления многоквартирным домом

Ленинградская область
Всеволожский район
деревня Гарболово

«01 октября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГТМ-стройсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сассы Виталия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Гарболово, дом 284, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация на основании Протокола заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме от 28 сентября 2015 года № 2/284/2015 и по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать в рамках собранных средств услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Гарболово, д. 284 (далее по тексту «Дом») в соответствии с Приложением № 2 к Договору, организовать предоставление коммунальных услуг в соответствии с п. 2.1.3 Договора, осуществлять иную, установленную настоящим Договором направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества Дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающие более одного помещения. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством. Состав общего имущества Дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложение № 1.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Предоставлять Собственникам комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме для обеспечения нормальных условий жизнедеятельности, безопасности жизни и здоровья, сохранности общего имущества и охраны окружающей среды, согласно Перечню и в рамках собранных средств.

2.1.2. Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома приведен в Приложении № 2 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Периодичность работ установлена действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В целях организации предоставления Собственникам коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, отопление) Управляющая организация принимает на себя обязательство совершить в интересах Собственников следующие действия:

- заключить с соответствующими ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам (потребителям);

- контролировать качество услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями. Принимать меры к снижению размеров платежей собственников помещений в Доме за коммунальные услуги ненадлежащего качества, а также в случаях перерывов в предоставлении таких

услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.4. Поставка Собственникам услуг электроснабжения может осуществляться Управляющей организацией при наличии согласия соответствующей ресурсоснабжающей организации.

2.1.5. Указанный в п. 2.1.1. Договора Перечень услуг (Приложение № 2 к Договору) может быть изменен только по решению общего собрания собственников помещений в Доме с согласованием условий с Управляющей организацией. Предложения Собственников о внесении изменений направляются в Управляющую организацию в виде протокола общего собрания собственников, и рассматриваются Управляющей организацией в течение тридцати дней.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом. Привлекать организации, обслуживающие жилищный фонд, ресурсоснабжающие организации и специализированные организации, предоставляющие необходимые жилищные и (или) коммунальные услуги, на определенные Договором виды работ, связанные с содержанием и ремонтом Дома, предоставлением коммунальных услуг.

2.2.2. Требовать допуска в помещения Собственников при необходимости осмотра технического и санитарного состояния внутридомового оборудования, выполнения ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, для ликвидации аварий, для выполнения работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, если доступ к которым имеется только через помещения Собственников.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.6. Привлекать сторонние организации для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учёта, начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платёжных документов Собственникам.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.3.2. Своевременно вносить плату по Договору.

2.3.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.4. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников во всех организациях.

2.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.6. 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.

2.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

2.3.8. 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 Управляющим.

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

2.3.10. Представлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4. Собственники вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей компании своевременного и качественного предоставления услуг, предусмотренных Договором.

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

2.4.3. Требовать от Управляющей организации перерасчёта платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг и (или) услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность, с соблюдением порядка, предусмотренного действующим законодательством РФ.

2.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3. Цена Договора и порядок расчётов

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме;
- плату за коммунальные услуги.

3.2. Цена за работы и услуги, указанные в п. 2.1.1 и п. 2.1.2 настоящего Договора, устанавливается из расчета стоимости содержания и ремонта 1 (одного) кв. м общей площади жилого помещения в отдельной квартире и 1 (одного) кв. м жилой площади в коммунальной квартире в соответствии с размером платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Размеры платы за жилое помещение определяются:

- как произведение установленной цены на работы и услуги на общую площадь квартиры для собственников, проживающих в отдельных квартирах;
- как произведение установленной цены на жилую площадь комнаты для собственников, проживающих в коммунальных квартирах.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании:

- показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками на основании платежного документа (счет – квитанции), представленного Управляющей организацией (или другим уполномоченным ей лицом) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Доме и коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим.

3.5. Оплата услуг за содержание и ремонт жилого помещения производится Собственниками путем перечисления денежных средств через указанные в счете-квитанции пункты приема платежей на расчетный счет Управляющей организации; за коммунальные услуги – на расчетный счет Управляющей организации или на расчетный счет ресурсоснабжающей организации, если собственниками помещений в Доме принято решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (за исключением платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды).

3.6. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается на один расчетный год согласно действующему законодательству.

3.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть изменён в связи с утверждением органом местного самоуправления новых тарифов в соответствии с действующим законодательством только после предварительного обсуждения с Советом дома.

3.8. Собственникам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшаются на величину скидки. Собственникам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится. Собственнику, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшению не подлежат. Для подтверждения права на получение льготы на оплату жилья и коммунальных услуг собственник должен предоставить Управляющей организации соответствующие требованиям действующего законодательства документы подтверждающие право на льготы.

4. Ответственность Сторон

- 4.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 4.2. Собственники жилых помещений государственного и (или) муниципального жилищного фонда, переданных по договорам социального найма и договорам найма (наймодателей), несут перед Управляющей организацией субсидиарную ответственность по обязательствам нанимателей по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в случае невозможности взыскания Управляющей организацией данных платежей с нанимателей.
- 4.3. Невозможность взыскания задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги с нанимателей подтверждается исполнительным документом и постановлением судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства в отношении нанимателя-должника по основаниям, предусмотренным пп. 3 п. 1 ст. 47, пп. 4 п. 1 ст. 46 Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (если у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными).
- 4.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме и недвижимого имущества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.5. Управляющая организация несет ответственность по принятым на себя обязательствам, установленным условиями настоящего Договора, и в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.6. Управляющая организация не несет ответственности в части не принятых на себя обязательств, установленных пунктами 2.1. и 2.2. Договора и решением общего собрания собственников.
- 4.7. В случае наступления технической неисправности или аварийной ситуации в коммунальных системах управляющая организация обязана незамедлительно принять меры по устранению неисправности.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору

- 5.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем обязательного раскрытия данной информации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731, либо (дополнительно) на встрече с Собственниками.
- 5.2. Управляющая организация привлекает собственников к проведению осмотров общего имущества Дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

5.3. Собственники разрабатывают предложения и обсуждают с Управляющей организацией вопросы обслуживания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также требовать ежегодного отчёта по тратам собранных на цели содержания общего имущества средств за истекший год.

5.4. Совет дома участвует в осмотрах общего имущества многоквартирного дома с оформлением актов осмотра, в проверках готовности Дома к отопительному периоду, в приёмке результатов текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме с правом подписания акты сдачи-приёмки выполненных работ.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

6.2. Основанием для прекращения действия Договора или его досрочного расторжения является принятие решения Общим собранием собственников об изменении способа управления многоквартирным домом.

6.3. 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, какие были предусмотрены настоящим Договором.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, разрешаются путем переговоров Сторон.

7.2. В случае если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в суд.

8. Прочие условия

8.1. Отношения между Управляющей организацией и Собственниками по вопросам предоставления услуг в рамках настоящего Договора и финансовых расчетов не являются коммерческой или личной тайной.

8.2. Управляющая организация обязан приступить к исполнению настоящего Договора не позднее трех месяцев с момента его подписания Сторонами.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО «ГТМ-стройсервис»;

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

Почтовый адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, а/я 58. ИНН: 7810496502, КПП: 781001001;

Фактический адрес: Домоуправление № 1; дер. Гарболово, д. 1/34. ООО «ГТМ-стройсервис». г. Санкт-Петербург, ул. Бурцева, д. 23 А.

ОКАТО: 40284561000; ОГРН: 1079847094854; ОКПО 83748612; Р/с: 407 028 109 160 006 11 201 в С-Петербурском ф-ле

ОАО «Промсвязьбанк»; К/с: 304 018 100 000 000 00 920; БИК: 044030920 Тел. 318-31-41

Генеральный директор

/ В.А. Сасса/





Собственники:

№ кв.	Собственник	Документ, удостоверяющий личность /устав	Свидетельство о праве	Подпись
	Ориб Н.И.	Паспорт 4102965984	78-ААН 988400	Ориб-
2	Бергина В.Н.	паспорт 4114609814	77-07-0153001-1581-РН	
5	Марин А.А.	паспорт	47-38 19/2002-1060811	
6	Волков А.А.	паспорт 4903508925		
19	Логачева Г.И.	4103 400811		
19	Запашевская О.Н.	4103 555489		
21	Савченко И.Б.	4112 453679		
22	Саборова И.В.	4114609655	47-78-1507/2006-074 (од)	
25	Цыбулька Т.В.	48-02-966466 паспорт, 86-99-156		
24	Цыбулин А.А.	41-03 088592		
30	Кондратова Е.Д.	5308034990		
30	Кондратова Е.Д.	паспорт		
22	Кравецкая Е.И.	41089382476		
22	Красильников Н.Р.			
22	Шишловский С.Р.			
25	Шаштова А.	4108234		
51	Кузнецова Л.Г.	4108284042		
40	Остапова Г.Н.			
45	Фацкова	4113545443		
45	Букин	4103088978		
39	Панасов Н.Р.			
51	Эник Н.А.	4406958280		
51	Эник А.С.	4108129387		
19	Холесникова			
53	Борисовская	5202984269		

