**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом № КВЛ-11**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Гатчина** | **«01 » августа 2018 г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА» ИНН 7811656798**, в лице генерального директора Филиппова Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Красных Военлетов, дом № 11,** согласно приложению № 1**,** именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 01-2018 от 01.08.2018г., руководствуясь [ст.ст. 161, 162](consultantplus://offline/ref=6BDC623888A4E141C309BD59EA9B292F457A44E53FD51EDC78536A810C0FBDBF10A3C1B3FA8FEE9FQ8ZDN) Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», [Постановлением](consultantplus://offline/ref=6FDC78D2D643F363137775638EE54907B8E00ED662A49F0EB27C865436fEg3J) Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 года № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Приказом Минстроя России от 31.07.2014 года № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», [Приказом](consultantplus://offline/ref=6FDC78D2D643F363137775638EE54907B8E503D164AC9F0EB27C865436fEg3J) Минстроя России от 08.09.2015 года № 644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

1.2. Управляющая организация, по заданию Собственника, в течение срока и за плату, которые установлены настоящим договором, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД (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 многоквартирным домом деятельности.

1.3. Состав и характеристика общего имущества МКД, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, Акт осмотра МКД указаны в  Приложениях №№ 5 и 6 к настоящему Договору.

1.4.  Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственностиПриложение № 2, в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении  № №3 и 4.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

2.1.Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Организовывать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) исходя из минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=94063C469182CCC595CD7024D3ABD2C75D017E2514B98DD7967CA86B025C660B4B3F3DA8ED704DD9L5aFG) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года № 290, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственника».

2.1.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в многоквартирном доме, в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в зависимости от степени благоустройства такого дома.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника», в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

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

2.1.5. 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.

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

2.1.7. Разрабатывать планы по выполнению работ и оказанию услуг, являющихся предметом Договора, уточнять их перечень.

2.1.8. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в МКД [отчет](consultantplus://offline/ref=3CC35205EB0C8F78B08AC43DEA9057685BE02D13BF45CE3E825ED54B890CD36449C80816C89E1387FDs4I) о выполнении Договора за истекший предыдущий год.

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

2.2.Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственника» и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2 Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.

2.2.4. Требовать доступ в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий.

2.2.5. Проводить проверку состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний в помещениях Собственника. Проводить проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета и сохранности пломб.

В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставление услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.7. 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. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

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 представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

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 Управлявшей 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, ежемесячно в срок до 20 числа, показания приборов учета, в соответствии с Договором, в рамках действующего законодательства.

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 изменения размера платы, в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Договором.

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

3.2.3. По решению собственников МКД, при проведении общего собрания, объекты из состава общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы Управляющей организации для использования в целях реализации Договора.

3.2.4. 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. Данный платеж включает в себя плату 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.

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](consultantplus://offline/ref=C3982A7678F45B426EC15ECE12D9C7831ED0935E4A92AD431E38F64EB667CFE161829377DCB6247BnCF8I) 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,](consultantplus://offline/ref=72C3FA618A61EE81688260B5C10F441AB441439B715119D3A47E6DF23F2174A72CD5AC02D3CE7334iFM0I) 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](consultantplus://offline/ref=5956902593346854D93FC003CB0F40B0F98ED3054E9DA7E9E316BBFA3DC35927F216DAD250D1815AC9PFI), 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.

Учет и распределение поступающих платежей производится в хронологическом порядке возникновения задолженности.

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

4.4. Не использование помещений «Собственником» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг. При временном отсутствии Собственника, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, 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 по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности), с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

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

5.5. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, «Собственник» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Управляющая не несет ответственность за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; за использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора; аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.8. 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.

5.9. 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 № 4 и 5 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 протокола общего собрания собственников помещений от 01.08.2018г. МКД № 01-2018, является собственники согласно Приложению 1. Настоящий договор заключается на 3 (три) года. 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.

6.2. Собственники, на основании решения общего собрания собственников помещений, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет его условий договора, 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 могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**8.  ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

8.3.  Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

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

8.5. Приложения к Договору:

- Протокол № 01-2018 от 01.08.2018г.;

- Лицензия на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 02.11.2017г. № 445;

- Приложение № 1: Список собственников подписавших договор.

- Приложение № 2: Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования;

- Приложение № 3: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества  МКД, предоставляемых по Договору;

- Приложение №4: Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества  МКД;

- Приложение № 5: Акт осмотра МКД

- Приложение № 6: Состав общего имущества МКД;

**9.  РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |
| --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** |
| ООО «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»  ИНН/КПП 7811656798/781101001, ОГРН 1177847253319  Юр. адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Антонова-Овсеенко, д. 19, корп. 1, оф. 93  Почтовый адрес: 188300, ЛО, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 10 Б, лит. А, пом. 17В  Тел.: 905-20-76  р/с 40702810655400000141 Северо-Западный банк ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Санкт-Петербург  к/с 30101810500000000653, БИК 044030653  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**СОБСТВЕННИК**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*№ квартиры Кв. метров в собственности*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Подпись Ф.И.О. Реквизиты правоустанавливающего документа*