

Договор № 4
управления многоквартирным домом

г. Коммунар

« 01 » 02 2016 г.

Комитет по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (КУИ МО город Коммунар) на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 2 от 31.07.2015 г. (Приложение № 1), от имени всех собственников помещений многоквартирного дома, в лице Председателя Поповича Виктора Викторовича, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар № 69 от 26.10.2011 г., именуемый в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и

Муниципальное предприятие муниципального образования город Коммунар «Жилищно-коммунальная служба» (МП МО город Коммунар «ЖКС»), в лице генерального директора Панкратова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Собственники жилых/нежилых помещений поручают, а Управляющая организация берет на себя обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар ул. **Гатчинская, д. 10** (далее по тексту – многоквартирный дом).

1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя перечень работ/услуг, указанный в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений в период срока действия договора, установленного п. 6.1 настоящего договора с учетом положений п. 2.2.1. настоящего договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая на момент заключения настоящего договора находится в Управляющей организации.

1.5. Управляющая организация выполняет работы (оказывает услуги) по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечням, согласно Приложениям № 4 и № 5 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация может организовывать работы по капитальному ремонту дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом положений действующего законодательства РФ.

1.7. Управляющая организация способствует реализации решений, принятых на общем собрании Собственников многоквартирного дома относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников.

1.8. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников.

1.9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специа-

лизированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.10. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

1.11. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственники обязаны:

2.1.1. Использовать жилые/нежилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Соблюдать требования надзорных органов, а так же требования нормативных документов: «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Правил благоустройства содержания и обеспечения санитарного состояния территории муниципального образования город Коммунар», и иных нормативно правовых актов, определяющих требования к пользованию жилыми/нежилыми помещениями в жилом здании.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.5. Содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое и газоиспользующее оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещения. За свой счет производить периодические проверки технического состояния газоиспользующего оборудования (газовые плиты и пр.).

2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического, газоиспользующего и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, иных лиц Собственников.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения (доли в общем имуществе) в многоквартирном доме соразмерно площади жилого/нежилого помещения, а также плату за комму-

нальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (тепло-снабжение), электроснабжение.

2.1.10. В случаях неиспользования жилых/нежилых помещений и до вселения в принадлежащие Собственнику жилые/нежилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых/нежилых помещений.

2.1.11. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые/нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, в случае ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13. Производить установку или замену радиаторов отопления в своих жилых/нежилых помещениях в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и при получении согласования у Управляющей организации.

При установке или замене радиаторов отопления сторонними юридическими или физическими лицами собственники/наниматели жилых/нежилых помещений обязаны предоставлять в Управляющую организацию: договор, включающий гарантийные обязательства, заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ, техническую документацию на радиатор отопления и акт выполненных работ. При несоблюдении данного порядка установки или замены радиаторов отопления ответственность за последствия аварийных ситуаций, включая и возмещение ущерба жилым/нежилым помещениям и имуществу, расположенных ниже квартир, возлагается на собственника/нанимателя жилого/нежилого помещения.

2.1.15. При наличии технической возможности, за свой счет, производить установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, в порядке, установленном Управляющей организацией.

2.1.16. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.1.17. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на жилое/нежилое помещение.

2.1.18. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

2.1.19. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 8 (812) 460-02-15).

2.1.20. Ознакомить всех совместно проживающих с ним (собственником) граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.21. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки занимаемых помещений.

2.1.22. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным Кодексом РФ.

2.1.23. Согласовывать, в срок с 15 до 20 числа месяца следующего за отчетным, акты выполненных работ по текущему ремонту за предыдущий месяц. В случае уклонения от согласования собственниками акта выполненных работ по текущему ремонту в установленный срок, такой акт считается принятым и согласованным с указанными в нем данными.

2.1.24. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделить полномочиями лиц (лицо), которые (ое) будут представлять интересы Собственников в отношениях с Управляющей организацией, а именно:

- подписывать договор управления и изменения к договору управления;
- контролировать исполнение условий договора;
- подписывать планы работ;
- утверждать сметы расходов по дому;
- подписывать акты выполненных работ и другие документы;
- принимать и согласовывать отчеты Управляющей организации о выполнении своих обязанностей по настоящему договору за отчетный период;

2.1.25. Проводить ежегодные и внеочередные собрания собственников помещений в многоквартирном доме, руководствуясь Жилищным Кодексом РФ, в соответствии с Порядком принятия решения (Приложение № 9)

2.1.26. А так же совершать иные действия в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда в соответствии с Приложениями №3, №4, № 5 к настоящему договору. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Все работы, связанные с ремонтом, обслуживанием и содержанием имущества каждого Собственника выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

2.2.3. Обеспечивать организацию работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ и Ленинградской области.

2.2.4. Способствовать реализации решений Собственников, принятых на общем собрании относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников.

2.2.5. В соответствии с действующими нормативно – правовыми актами обеспечить Собственникам помещений подачу коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) и электроснабжения. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. В целях обеспечения экономии энергоресурсов обеспечить наладку режима потребления и учет отпускаемых ресурсов.

2.2.6. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 5 дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение 5 дней устранить их.

2.2.7. Принимать все меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть выполнены в кратчайшие сроки.

2.2.8. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

Соответствующие отношения Управляющей организации, Заказчика и 3-х лиц в многоквартирном доме регулируются отдельными договорами.

2.2.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту мест общего пользования в многоквартирном доме.

2.2.10. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, в том числе внутридомовые инженерные системы, к эксплуатации в зимних условиях.

Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются:

-для систем горячего, холодного водоснабжения, газоснабжения - на муфте отсекающего вентиля со стороны Собственника, установленного в жилом/нежилом помещении Собственников на врезке в общедомовые системы;

-для систем водоотведения – на раструбе тройника со стороны Собственников, установленного в жилом/нежилом помещении Собственников на врезке в общедомовые системы;

-для систем центрального отопления – на месте врезки отопительных приборов, установленных в жилом/нежилом помещении Собственников;

-для систем электроснабжения на присоединительных клеммах квартирных автоматических выключателей со стороны Пользователей.

2.2.11. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 4 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

А так же доводить до собственников помещений иную информацию, возникающую в процессе исполнения настоящего договора путем размещения такой информации на сайте управляющей организации, размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам в соответствии с Порядком уведомления (Приложение № 10).

2.2.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 6 к настоящему договору.

2.2.13. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Собственника помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.14. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.2.15. Информировать Собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общедомовым имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственником помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками помещений за предоставляемые ему услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3. Права сторон

3.1. Собственники помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах собранных средств, установленного настоящим договором качества, безопасных для Собственника помещений, не причиняющих вреда его имуществу.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2. Собственники помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством.

3.2.6. Производить установку или замену радиаторов отопления в своих жилых/нежилых помещениях без согласования с Управляющей организацией.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.3.2. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.3. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.3.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией

3.3.5. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.6. Требовать от Собственников помещений оплаты своих услуг в порядке и на усло-

виях, установленных настоящим договором.

3.3.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника помещений

3.3.8. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах газо-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.9. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Цена и оплата по договору

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору приведен в приложении № 7 к настоящему договору.

4.1.2. Плата за содержание и ремонт, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

4.1.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.6. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация по настоящему договору.

Порядок ведения расчетов за коммунальные услуги Пользователей установлен в п.4.2 и 4.3 настоящего договора.

4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры.

4.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги (включая плату за общедомовые нужды) определяется в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и другими нормативно - правовыми актами, действующими в период действия договора.

4.2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за коммунальную услугу электроснабжение (за исключением платы за коммунальную услугу, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме) непосредственно Ресурсоснабжающей организации.

4.2.4. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, утвержденным Приказом комитета по тарифам и ценовой политике (ЛенРТК).

Изменения тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора вносятся путем опубликования в официальном издании муниципального образования город Коммунар «Комминфо», а так же на официальном сайте управляющей организации.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги.

4.3.1. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц, в соответствии единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;

- ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц; счет, акт выполненных работ для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.4. Порядок изменения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги.

4.4.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение, содержание и ремонт общедомового имущества. При временном отсутствии Собственника жилых/нежилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Порядок оплаты иных услуг (работ) Управляющей организации .

4.5.1. Собственники помещений возмещают Управляющей организации понесенные ее расходы на изготовление технической и иной документации по многоквартирному дому. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на Собственников помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в

многоквартирном доме. Оплата Собственниками помещений расходов производится на основании выставяемых Управляющей организацией Собственнику помещений соответствующих квитанций.

4.5.2. Все работы, связанные с ремонтом, обслуживанием и содержанием имущества каждого Собственника выполняются Управляющей организацией за отдельную плату в соответствии с приложением № 8 к договору.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников жилых/нежилых помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в месячный срок за свой счет.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника/ов ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением Собственником/ами обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственники жилых/нежилых помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

6.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и вступает в силу с « 01 » 02 2016 г. и действует до « 01 » 02 2021 г.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Расторжение договора.

7.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

7.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора

8. Прочие условия

8.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

8.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

8.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

8.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя КУИ МО город Коммунар (уполномоченного собственниками), второй – в Управляющей организации.

8.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

8.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Протокол № 2 от 31.07.2015 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Акт обследования объектов.

Приложение № 7 - О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8 - Перечень стоимости платных услуг.

Приложение № 9 – Порядок принятия решения.

Приложение № 10 - Порядок уведомления

9. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:	Собственники:
Муниципальное предприятие муниципального образования город Коммунар «Жилищно-коммунальная служба», Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Гатчинская д. 12, тел. 460-20-97; факс 460-20-97 ИНН4705062476, КПП 470501001, ОГРН 1134705003102, БИК 044030653 ОКПО 50937284 к/сч 30101810500000000653 р/сч 40702810055400000712 в Северо- Западный банк ПАО «Сбербанк» г. СПб.	Комитет по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Садовая, д. 3; тел. 460-00-98; факс 460-00-98, ИНН 4719012595, КПП 471501001, ОГРН 1024702087915, БИК 044106001, ОКТМО 41618105 р/с 40204810100000002516 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу.

Генеральный директор
МП МО город Коммунар «ЖКС»
С.В.Панкратов
«01» _____ 2016 г.



Подписи сторон:

Председатель
КУИ МО город Коммунар
В.В.Попович
«01» _____ 2016 г.

