

# Договор № 1 управления многоквартирным домом

г. Коммунар

30. 03. 2015 г.

Представитель Администрации муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, являющейся собственником жилых помещений - **Комитет по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (КУИ МО город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области)**, именуемый в дальнейшем **Собственник**, на основании Постановления Главы администрации Гатчинского района Ленинградской области от 26.05.1997г. № 598, в лице председателя Ошовского Виктора Францевича, действующего на основании Положения, с одной стороны, и **Муниципальное предприятие муниципального образования город Коммунар «Жилищно-коммунальная служба»**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице и.о. генерального директора Зубковой Натальи Васильевны, действующей на основании Устава и Распоряжения Главы администрации муниципального образования город Коммунар № 204-к от 19.12.2014 г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора и общие положения

1.1. Собственник жилых/нежилых помещений поручает, 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. Школьная, д.3 (далее – многоквартирный дом).

Управление многоквартирным домом включает в себя обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания и пользования жилыми/нежилыми помещениями Собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;
- надлежащего содержания общего имущества Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- предоставление коммунальных услуг Собственнику жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по перечню и в порядке, установленном настоящим договором;
- реализации решений Собственника, принятых относительно использования общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника помещений в период срока действия договора, установленного п.8.1 настоящего договора с учетом положений п.2.2.1. настоящего договора.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении 1 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая на момент заключения настоящего договора находится в Управляющей организации.

1.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания и пользования нежилыми помещениями Собственника помещений путем выполнения работ (оказания услуг) по управлению многоквартирным домом по перечню, согласно Приложению № 2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.



1.5. Управляющая организация выполняет работы (оказывает услуги) по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по перечням, согласно Приложениям № 3 и № 4 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация может выполнять работы (оказывать услуги) по капитальному ремонту дома по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом положений действующего законодательства РФ и Правительства Ленинградской области.

1.7. Управляющая организация способствует реализации решений Собственника, принятых на общем собрании Собственников многоквартирного дома относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственника.

1.8. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) Собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.9. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется выполнять работы (оказывать услуги), связанные с надлежащим содержанием общего имущества в многоквартирном доме. Работы (услуги), не вошедшие в перечни работ (услуг), определяются в порядке, установленном п.п. 1.4, 1.5, 1.7 настоящего договора.

Перечень работ (услуг), связанных с содержанием и ремонтом имущества Собственника приведен в Приложении № 6 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Работы (услуги), связанные с содержанием и ремонтом имущества Собственника, оказываются по заявкам Собственника.

## **2. Обязанности Сторон**

### **2.1. Собственник обязан:**

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

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

Соблюдать требования надзорных органов (Филиал ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ленинградской области в Гатчинском районе» (ЦГиЭ в ЛО в Гатчинском районе), Госпожнадзора и др., и требования нормативных документов: «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Правил благоустройства содержания и обеспечения санитарного состояния территории муниципального образования город Коммунар», и иных нормативных документов, определяющих требования к пользованию жилыми/нежилыми помещениями в жилом здании.

2.1.3. 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.

2.1.4. 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.).

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



2.1.6. 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.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, иных лиц-Собственников.

2.1.8. 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 коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.

Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого/нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для всех Собственников жилых/ нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.1.9. 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.

2.1.10. 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.

2.1.11. В порядке, установленном Управляющей организацией, производить установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.13. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделить полномочиями лиц (лицо), которые (ое) будут представлять интересы Собственника 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.

## **2.2. 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 по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с перечнем, согласно Приложениям №2, №3, № 4, № 6 к настоящему договору. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении 1 к настоящему договору.

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

2.2.3. Обеспечивать выполнение 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 Правилами устройства электроустановок (ПУЭ) обеспечить Собственнику помещений:

-подачу коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), 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. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть выполнены в течение дня.

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 многоквартирного дома и придомовой территории.

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 Собственника на врезке в общедомовые системы;

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

-для систем центрального отопления – места врезки отопительных приборов, установленных в жилом/нежилом помещении Собственника;

-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 Собственника 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.

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 № 5 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 Собственника 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. Собственник помещений имеет 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, 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.

3.1.5. При наличии технической возможности установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды, предварительно согласовав такую установку с энергоснабжающей организацией.

#### **3.2. Собственник не вправе:**

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую 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.

#### **3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственника помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

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

3.3.4. 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.

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

## 4. Порядок расчетов

### 4.1. Порядок определения цены договора

#### 4.1.1. Цена договора управления многоквартирным домом:

- определяется ежегодно;

- устанавливается в срок до 01 ноября текущего года общим собранием в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общедомового имущества.

- действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ (услуг) в течение 1 года;

В случае, если собственниками не установлен размер платы, плата по договору принимается решением Совета депутатов муниципального образования город Коммунар.

4.1.2. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом требований, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации.

4.1.3. 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.4.3 и 4.4 настоящего договора.

4.1.4. Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 кв. м жилого/нежилого помещения (при необходимости ее определения) с целью возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего договора, определены в Приложении № 7 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

### 4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества определяется исходя из цены договора.

Для каждого Собственника его доля в общем имуществе пропорциональна площади жилых/нежилых помещений, принадлежащих Собственнику.

4.2.2. Общий размер платы по каждому жилому/нежилому помещению определяется в следующем порядке:

$R_{пл} = Ст.пл. \times Пл.пом.$ , где

R пл. – размер платы по каждому помещению в месяц;

Ст.пл. – ставка платы за 1 кв. м площади в месяц, утвержденная решением Совета депутатов муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области на соответствующий год (руб./кв. м в мес.);

Пл.пом. – площадь жилого/нежилого помещения (кв.м<sup>2</sup>) – 1782,4 м<sup>2</sup>

### 4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры.

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

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

-на основании индивидуальных приборов учета;



-при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственника жилых/нежилых помещений – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденными в установленном порядке.

Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

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

Тарифы на соответствующие коммунальные услуги, действующие в каждый период их оказания Управляющей организацией, указаны в Приложении 7 к настоящему договору.

Изменения тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора вносятся путем опубликования в официальном издании муниципального образования город Коммунар «Комминфо».

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

4.4.1. Внесение платы осуществляется Собственником жилых/нежилых помещений на расчетный счет или в кассу Расчетно-кассового центра на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес Собственника.

4.4.2. Форма и содержание указанных платежных документов для Собственника определяются Управляющей организацией. В качестве платежных документов Управляющая организация использует ежемесячные счета и счета-фактуры.

4.4.3. Соответствующие платежные документы представляются Управляющей организацией Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Дополнительно к счетам, выставляемым Управляющей организацией Собственнику жилых/нежилых помещений для оплаты ими услуг (работ), между указанными сторонами договора оформляется акт выполненных работ.

4.4.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственник жилых/нежилых помещений имеет право осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых/нежилых помещений многоквартирного дома в счет будущих периодов.

4.4.6. В случаях установления Собственником для нанимателей в период действия настоящего договора платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем установлено п.4.1. настоящего договора, и платы за коммунальные услуги в размере, меньшем, чем установлено в п.4.3. настоящего договора, соответствующая разница вносится Собственником.

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

4.5.1. 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.

4.5.2. 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.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг (работ) Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений.



В случае некачественного выполнения работ Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственника жилых/нежилых помещений об изменении размера платы не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за содержание и ремонт общедомового имущества и за коммунальные услуги в ином размере.

Информирование осуществляется путем опубликования соответствующих решений Совета депутатов в официальном издании муниципального образования город Коммунар «Комминфо».

#### 4.6. Порядок оплаты иных услуг (работ) Управляющей организации

4.6.1. Собственник помещений возмещает Управляющей организации понесенные ее расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому, на организацию услуг (работ), оказываемых и выполняемых ею в соответствии с п.1.8 настоящего договора. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый собственникам помещений многоквартирного дома в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и производится:

- по перечню работ, услуг, определенному Приложением № 6 к настоящему договору, по ценам и расценкам, установленным в указанном приложении;

- по услугам (работам), не вошедшим в Приложение № 6 к настоящему договору, по свободным (договорным) ценам (экономическое обоснование выставленных счетов).

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на Собственника помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

4.6.2. Оплата Собственником помещений расходов производится им на основании выставленных Управляющей организацией Собственнику помещений соответствующих счетов.

4.6.3. Порядок оплаты Управляющей организации услуг, оказываемых ею по вопросам пользования общедомовым имуществом в многоквартирном доме, устанавливается в Приложении № 7 к настоящему 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 Собственника 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 Собственника:

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

5.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет 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. Собственник 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. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде СПб и ЛО.

## **7. Порядок осуществления контроля**

7.1. По требованию Собственника Управляющая организация представляет отчет о выполнении условий настоящего договора. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

## **8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.04.2015 г. и действует до 01.04.2020 г. Договор продлевается на 5 лет и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия не последует заявления от одной из сторон об его изменении или расторжении.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.



8.4. Настоящий договор составлен на \_\_\_ листах в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

8.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Копия протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Коммунар, ул. Школьная д. 3.

Приложение № 2 - Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом по адресу г. Коммунар, ул. Школьная д. 3.

Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 4 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 5 - Акт обследования объектов.

Приложение № 6 - Перечень стоимости платных услуг.

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

## 9. Адреса и реквизиты сторон:

### Управляющая организация :

Муниципальное предприятие муниципального образования город Коммунар «Жилищно-коммунальная служба»,  
188320, Ленинградская область, Гатчинский Район, г. Коммунар, ул. Гатчинская д.20-а, лит.Д,  
ИНН4705062476, КПП 470501001,  
ОГРН 1134705003102  
Северо- Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. СПб, БИК 044030653, р/сч 40702810055400000712  
ОКПО 50937284,  
к/сч 30101810500000000653

### Собственник :

Муниципальное образование город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области  
Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Садовая, д. 3;  
Почтовый адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Садовая, д. 3, тел. 460-00-98, факс 460-00-98,  
ИНН 4719005453, КПП 471501001, ОГРН 1024702086947 р/с 40204810500000000516 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ленинградской области и Санкт-Петербургу, БИК 044106001, л/с 0300206001.

## Подписи сторон:

И.о. генерального директора



Н.В.Зубкова  
2015 г.

Председатель КУИ МО город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области



В.Ф.Ошовский  
2015 г.