

Договор № 110
управления многоквартирным домом

г. Коммунар

«01» января 2011 г.

Представитель собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома - **Комитет по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области**, являющийся собственником муниципальных помещений на основании Постановления Главы Администрации Гатчинского района Ленинградской области от 26.05.1997 г. № 598, в лице председателя Ошовского Виктора Францевича, действующего на основании Положения, а также на основании протокола общего собрания многоквартирного дома № 1 от 25.11. 2010 г., именуемый в дальнейшем **Заказчик**, с одной стороны,

и **Муниципальное унитарное предприятие «Производственный Жилищный Эксплуатационный Трест» муниципального образования город Коммунар**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Панкратова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Заказчик 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, **Ленинградское шоссе, д. 24** (далее – многоквартирный дом).

Управление многоквартирным домом включает в себя обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания и пользования нежилыми помещениями Заказчиками многоквартирного дома;
- надлежащего содержания общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме;
- проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- возможность энергоснабжающим организациям предоставлять коммунальные услуги Пользователям жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.
- реализации решений Заказчика, принятых относительно использования общего имущества в многоквартирном доме.

Под Пользователями жилыми и нежилыми помещениями в настоящем договоре признаются: Собственники жилых и нежилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Владельцы нежилых помещений по любым законным основаниям.

Заказчик действует от лица и в интересах Пользователей.

2. Обязанности Сторон

2.1. **Пользователи** в многоквартирном доме обязаны:

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

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

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 помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения и оборудования внутри помещения.

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 и иного оборудования, находящегося в жилом 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 и иных лиц - Пользователей.

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, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.1.9. В случаях неиспользования жилых/нежилых помещений и до вселения в принадлежащие собственнику 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 приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

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

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

- подписывать договора управления и изменений к договору,
- контролировать исполнение условий договора,
- подписывать планы работ,
- утверждать сметы расходов по дому,
- подписывать акты выполненных работ, и прочее.

2.1.14. Собственники - наймодатели жилых помещений обязаны:

2.1.14.1 В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг.

2.1.14.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.1.14.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.1.14.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

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 интересах Пользователей помещений в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с перечнем, согласно Приложению № 2 и № 3 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. Вид ремонта, объем, сроки выполнения и стоимость работ определяются Собственниками путем принятия решений на общем собрании в срок до 01 ноября текущего года и могут быть установлены в течение всего срока действия настоящего договора. В случае непринятия решения Собственниками вид и объем ремонта определяет Управляющая организация самостоятельно, согласовывает с Заказчиком, который доводит план до сведения Собственников.

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. Обеспечить предоставление Пользователям помещений 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.

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, Заказчиком и 3-ми лицами 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 - на муфте отсекающего вентиля со стороны Собственника, установленного в жилом/нежилом помещении Собственника на врезке в общедомовые системы,

для система 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 пользователей 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 непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

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

2.2.13. 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.

2.2.14. Информировать Пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, об условиях расчетов с Пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3. Права сторон

3.1. Пользователи 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, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.2. При причинении их имуществу 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. Пользователи 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 Пользователями своих обязанностей по настоящему договору.

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

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

3.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах 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.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления:

- определяется ежегодно.

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

Размер платы за работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, также устанавливается общим собранием Собственников, включается в цену договора на период выполнения таких работ, и не может быть ниже размера платы за капитальный ремонт общего имущества, утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования город Коммунар.

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

4.1.3. Плата за работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация.

Порядок ведения расчетов за коммунальные услуги Пользователей установлен в п. 4.3 и 4.4 настоящего договора.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений 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 жилого/нежилого помещения, принадлежащего 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 м² площади в месяц, утвержденная решением общего собрания или Советом депутатов МО город Коммунар на соответствующий год (руб./ м² в мес.);

$Пл.пом.$ – площадь жилого (нежилого) помещения(м²).

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) и электроснабжение.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний коллективных приборов учета.

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 № 5 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 помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому/нежилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Пользователями помещений.

4.4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества и плата за услуги отопления по каждому незаселенному жилому помещению вносятся из расчета размера такой платы за период их незаселения Собственниками жилых помещений.

4.4.3. При установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества с учетом платы за капитальный ремонт в многоквартирном доме по жилым/нежилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей/арендаторов, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносят Наймодатели за счет средств, полученных от нанимателей/арендаторов за наем/аренду помещений.

4.4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Владельцами нежилых помещений.

4.4.5. В случаях установления Наймодателем 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 п. 4.3 настоящего договора, соответствующая разница вносится Наймодателем.

4.4.6. Пользователи, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в полном объеме.

4.4.7. Для расчета льгот и субсидий граждане должны представить документы, удостоверяемые органами социальной защиты, подтверждающие право на льготы и субсидии.

4.4.8. Внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, указанном в п. 4.4. настоящего договора осуществляется Пользователями на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в соответствующий адрес. Плата за коммунальные услуги осуществляется Пользователями на расчетный счет или в кассу ресурсоснабжающей организации на основании платежных документов, выставляемых ресурсоснабжающей организацией в соответствующий адрес.

4.4.9. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных Пользователей определяются Управляющей организацией.

В качестве платежных документов Управляющая организация использует ежемесячные бланки счетов - квитанций на оплату услуг.

4.4.10. Соответствующие платежные документы представляются Пользователям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.11. Дополнительно к счетам, выставляемым Управляющей организацией Владельцам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

4.4.12. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Пользователи имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров

4.5.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан 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 Российской Федерации.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ производится перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества. В случае некачественного выполнения работ Пользователи 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 Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата 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. Заказчики возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. 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.

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

Оплата собственниками помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому собственнику помещений соответствующих счетов.

4.6.2. Оплата Управляющей организации услуг, работ, оказываемых и выполняемых ею в соответствии с настоящим договором производится:

- по перечню работ, услуг, определенному приложением № 5 к настоящему договору
- по ценам и расценкам, установленным в указанном приложении;
- по услугам, работам, не вошедшим в приложение № 5 к настоящему договору – по свободным (договорным) ценам.

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 Пользователей, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Пользователей:

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

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

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.4. Пользователи, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, 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 другими Собственниками.

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.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация представляет Заказчику ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 1-го дня 2 квартала года, следующего за отчетным.

7.2. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (полугодие, квартал) в срок до 30 -го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить Заказчику краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Пользователей за отчетный период.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 5 лет. Договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора.

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 9 листах в 2 экземплярах по одному для каждой из сторон. Собственники жилых помещений вправе получить копию настоящего договора у Управляющей организации.

8.5. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом Пользователи обязаны выбрать нового представителя для передачи ему функций Заказчика по настоящему договору.

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

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 3 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 4 - Акт обследования объектов.

Приложение № 5 - О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик: КУИ МО город Коммунар, ИНН 4719012595

188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Садовая, д. 3, тел. 460-00-98; ОГРН _____, КПП 471901001, л/с 02002060090 в Отделении по г. Гатчине и Гатчинскому району УФК по Ленинградской области (Комитет финансов Администрации МО город Коммунар), ОКПО 43504343, ОКАТО 41218505000

Управляющая организация: МУП «ПЖЭТ», ИНН 4719020892

188320, Россия, Ленинградская обл., Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Гатчинская, д. 12, тел/факс 460-16-72, 460-20-97, КПП 470501001, р/с 40702810355400166770 Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт Петербург, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653, ОКОНХ 90290, ОКПО 56924650, ОКВЭД 90.00.1,40.30.3, 40.30.5, 41.00.2

Подписи сторон

Заказчик:

Председатель

КУИ МО город Коммунар

В.Ф. Ошовский

« _____ » _____ 2011 г.

Управляющая организация:

Генеральный директор

МУП «ПЖЭТ»

С.В. Панкратов


« _____ » _____ 2011 г.

Приложение № 1
к договору № 110
от "01" 01 2011 г.

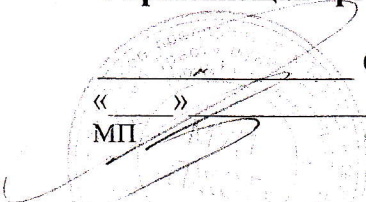
Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1	Межквартирные лестничные площадки	826,5 м ²
2	Лестницы	2
3	Лифты	2
4	Лифтовые и иные шахты	2
5	Коридоры	2
6	Технические этажи	-
7	Чердаки	-
8	Подвалы	1136,7 м ²
9	Крыши	790,8 м ² (совмещенная)
10	Ограждающие несущие конструкции данного дома	Кирпичные
11	Ограждающие ненесущие конструкции данного дома	-
12	Механическое оборудование	
13	Электрическое оборудование	ВРУ - 1 шт. Электрощиты - 2 шт. электрическая проводка от ВРУ до границы эксплуатационной ответственности с Пользователями помещений
14	Санитарно-техническое оборудование	Элеваторный узел – 1 шт. запорная арматура и трубопроводы внутренних систем ЦО, ГВС, ХВС, ХБК от фундамента здания до границы эксплуатационной ответственности с Пользователями помещений
15	Земельный участок	3268 м ² – грунт, 1308 м ² - асфальт
16	Элементы озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке	Газон, зеленые насаждения

Заказчик:


В.Ф. Ошовский
« » 2011 г.
МП

Управляющая организация


С.В. Панкратов
« » 2011 г.
МП


**Перечень работ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома
и сроки их проведения**

	Наименование работ	периодичность
	I. Содержание помещений общего пользования	
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	5 раз в неделю
2	Подметание полов и влажная уборка кабины лифта	5 раз в неделю
	II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
6	Уборка мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю
7	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
8	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю
9	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
10	Вывоз твердых бытовых отходов (без отчуждения отходов в собственность управляющей компании)	5 раз в неделю
	III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
11	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
12	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
13	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение 7 дней
14	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
	IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
15	Проведение осмотров канализационных вытяжек и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, проверки технических исправности электротехнических устройств	2 раза в год
16	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
17	Аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	постоянно
	Дератизация и дезинсекция	1 раз в год


Полный перечень работ по содержанию общих жилых помещений в соответствии с приложением № 1 и 2 к Положению «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденному Решением Собрания представителей МО «Город Коммунар» от 22.03.2005 № 19 (в редакции от 30.05.2005 № 26).

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками помещений.

Заказчик:


В.Ф. Ошовский
« » 2011 г.
МП

Управляющая организация


С.В. Панкратов
« » 2011 г.
МП

Приложение № 3
к договору № 110
от "01" "01" 20 11 г.

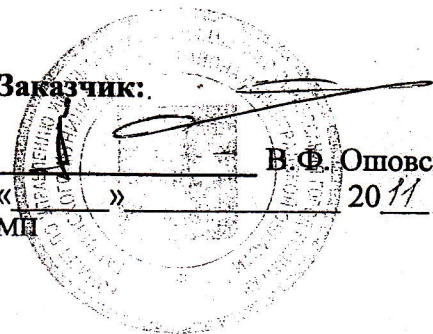
**Перечень работ
по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного)
ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и
предельные сроки устранения неисправностей**

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля:	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены:	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 сутки
Оконные и дверные заполнения:	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка:	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушения.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а так же лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы:	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое и газового оборудование:	Немедленно
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурной и приборами водопровода, канализации, горячего водонабжения, центрального отопления, газового оборудования)	немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование:	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования.	Пре наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течении, времени, необходимо для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
Неисправности во вводно - распределительном	3 часа

устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовым помещений (с заменой выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт:	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

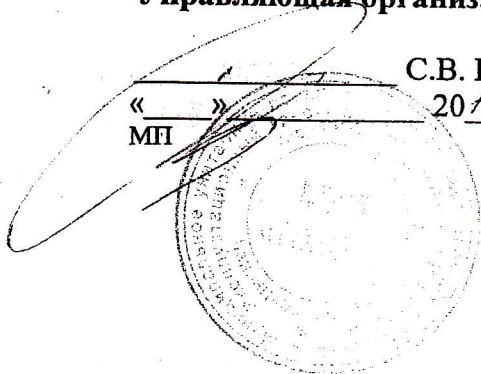
Заказчик:

« » г.
 МП В.Ф. Оповский



Управляющая организация

« » г.
 МП С.В. Панкратов



Приложение № 4
к договору № 110
от « 01 » 01 20 11 г.

**А К Т
обследования объектов**

г. Коммунар

« _____ » _____ 20 ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых), нежилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома,
проживающих

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт _____ на срок _____
часов в результате _____
(причина перебоя)


(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

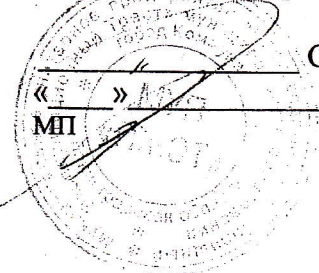
Собственник(и) жилого(ых) нежилого(ых)
помещения(й) многоквартирного дома

От Управляющей организации

Заказчик:


В.Ф. Оповский
« _____ » _____ 20 11 г.
МП

Управляющая организация


С.В. Панкратов
« _____ » _____ 20 11 г.
МП

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

1. На момент заключения договора оплата за оказанные услуги производится на основании тарифов утвержденных Решением Совета депутатов МО город Коммунар.

Данный порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору сохраняется до принятия Решения об изменении платы за содержание и ремонт жилья собственниками на общем собрании собственников жилья дома № 24 по Ленинградскому шоссе

2. С 01.01.2011г по 01.01.2012 года перечень работ по ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией определен нижеследующим:

2.1 Устанавливается Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, и периодичность их проведения: в соответствии с приложением №3 к Положению «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденному Решением Собрании представителей МО город Коммунар от 22.03.2005г. №19(в ред. От 30.05.2005г. №26)

2.2 Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту:, в соответствии с приложением №4 к Положению «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденному Решением Собрании представителей МО город Коммунар от 22.03.2005г. №19 (в ред. От 30.05.2005г. №26)

2.3. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными п.1.4 и 1.5 настоящего договора и п.2 и п.3 настоящего приложения цена договора составляет 43,54 руб. за 1 м² жилой площади жилого помещения

соответственно в квартирах:

коммунальных

- | | |
|---|-------------|
| - стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества - | 30,06 руб.; |
| - стоимость работ по текущему ремонту – | 7,33руб.; |
| - стоимость работ по капитальному ремонту – | 6,15 руб.; |

2.4. Цена оплаты 1 м² жилого (нежилого) помещения при ежемесячном внесении платы составляет: коммунальные –35,15 руб.

2.5. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п.1.9 настоящего договора, приобретаемые Управляющей организацией для целей бытовых нужд граждан, осуществляются по следующим тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора:

1) при отсутствии индивидуальных приборов учета у нанимателей и собственников жилых помещений :

- холодное водоснабжение - 78,70 руб. с 1 человека;
- водоотведение - 76,91 руб. с 1 человека;
- горячее водоснабжение - 77,04 руб. с 1 человека;
- теплоснабжение ;

Наименование	Ед. изм.	Норматив Потреб.
Отопление в коммунальных квартирах В отопит. /межотоп. период	с 1 кв.м. жилой площади	38,16/3,68 руб.

2) при наличии индивидуальных приборов учета:

Наименование статьи	Ед.изм.	Руб./куб. м
Холодное водоснабжение	с 1 куб.м.	20,71
водоотведение	с 1 куб.м.	15,08
Горячее водоснабжение	с 1 куб.м.	59,26
Теплоснабжение; в коммун. кв.	с 1 кв.м. жилой площади	759,80 с 1 Гкал.

2.6. Расчеты за коммунальные услуги указанные в п.1.9 настоящего договора, приобретаемые Управляющей организацией для нужд Владельцев нежилых помещений, осуществляются по следующим тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора:

- холодное водоснабжение - 20,71 руб. за м. куб.;
- водоотведение - 15,08 руб. за м. куб.;
- горячее водоснабжение - 759,80 руб. за 1 Гкал
- отопление - 759,80 руб. за 1 Гкал

2.7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена 44,33 руб. за 1 кв.м. жилой площади коммунальных квартир.

2.8. На период расчетов за услуги, определенный п.1 настоящего приложения Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений – бланки счетов - квитанций на оплату услуг;
- для наймодателей жилых помещений, владельцев жилых помещений – счета на оплату услуг, работ;
- для целей выставления пеней – счета на оплату пеней.

3. Об изменении п.2 настоящего договора собственники жилых помещений оповещаются путем опубликования Решений Совета депутатов МО город Коммунар в местной печати либо размещением Протокола общего собрания собственников на подъездах домов.

Управляющая организация

Заказчик