ДОГОВОР № 158-2
управления многоквартирным домом

г. Сосновый Бор «01» июня 2010 года

Собственник(и) помещения многоквартирного жилого дома по адресу: 188540, Ленинградская область, г. Сосновый Бор,

именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», действующие на основании законодательства РФ, и Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Исполнитель - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного жилого дома (далее Дома) на выполнение функций по управлению таким домом и обеспечению коммунальными услугами.

Общее имущество Дома - помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 36 ЖК РФ). (Состав и состояние общего имущества Дома указаны в Приложении № 1 к настоящему договору).

Содержание общего имущества Дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, поддержанию надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

Текущий ремонт общего имущества Дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Коммунальные услуги – деятельность Исполнителя по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению и газоснабжению (при его наличии), обеспечивающая нормативные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Коммунальные ресурсы - поставляемые ресурсоснабжающими организациями холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Плата за жилое помещение - плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По поручению и за счет Собственников Исполнитель, в пределах границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Собственником (Приложение № 2 к настоящему договору), принимает на себя:

2.1.1. Ответственность за санитарное, техническое и противопожарное состояние общего имущества Дома.

2.1.2. Выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

2.1.3. Обеспечение коммунальными услугами Собственников помещений.

2.1.4. Выполнение работ по капитальному ремонту Дома в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего договора.

2.2. Собственники оплачивают выполненные работы, оказанные услуги в порядке и в сроки, установленными настоящим Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и нормативно-правовыми актами муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, опыт, оборудование, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, обеспечению коммунальными услугами (Перечень поставщиков коммунальных ресурсов приведен в Приложении № 5 к настоящему договору) и иной деятельности направленной на достижение целей данного Договора. Состав и периодичность работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома приведены в Приложении № 3 и в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.1.3. Осуществлять перерасчет стоимости работ и услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ N 491 от 13 августа 2006 г. "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.5. Предоставлять по письменному запросу Собственника помещения документы, связанные с выполнением обязательств по договору в сроки, предусмотренные Законодательством.

3.1.6. Проводить плановые и внеплановые осмотры Дома и корректировать данные, отражающие техническое состояние Д соответствии с результатами осмотров.

3.1.7. По результатам осмотров Дома составлять планы текущих ремонтов Дома по видам работ, предусмотренных в Приложе № 1 к настоящему договору.

3.1.8. Уведомлять Собственников о необходимости проведения капитальных ремонтов Дома.

3.1.9. Организовать круглосуточную работу Аварийно-диспетчерской службы и службы Аварийно-восстановительных работ п ликвидации аварийных ситуаций и локализации аварий в Доме.

Телефоны Аварийно-диспетчерской службы: (81369) 4-29-65, (81369) 4-29-69.

3.1.10. Организовать и производить начисление платежей (нанимателям и собственникам) в соответствии с требованиями раздела 5 настоящего договора. Вести накопительные реестры актов выполненных работ (услуг) по установленной форме.

3.1.11. Предоставить услугу по оформлению регистрации граждан в помещениях Собственников в соответствии с действующим законодательством и выдачу справки формы – 9 через органы паспортного учета. По требованию Собственника (нанимателя) выдавать справки формы-7 «Характеристика жилого помещения».

3.1.12. Обеспечить предоставление коммунальных услуг с качеством, соответствующим действующему законодательству.

3.1.13. Представлять интересы Собственников по предмету Договора в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, в том числе оформлять акты о соответствии (несоответствии) параметров коммунальных ресурсов на границе эксплуатационной ответственности требованиям эксплуатационных соглашений.

3.1.14. Информировать Собственников (нанимателей) о плановых и аварийных перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об управлении и утверждении условий данного Договора или при подписании данного Договора простым большинством собственников.

3.1.16. По письменному запросу Собственника предоставить письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год не позднее окончания первого квартала текущего года.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые опыт, оборудование, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем Дома, находящегося в помещениях Собственника в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 г.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных разделом 3.3. настоящего Договора.

3.2.5. На основании решения общего собрания Собственников Дома или предписания надзорных органов проводить капитальный ремонт Дома в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего договора.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям Исполнителя.

3.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.8. Начислять и взыскивать пени в соответствии с п. 7.3. Договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством и нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.3. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения:

- о количестве проживающих в помещении Собственника, наличии льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.
- о смене Собственника и предоставить соответствующие документы.

3.3.4. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.5. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителям Исполнителя для выполнения обследования, ликвидации аварийных ситуаций, локализации аварий и необходимого ремонта имущества Дома.

3.3.6. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общему имуществу Дома, обеспечивать их готовность к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, без согласования с Исполнителем.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.10. Не производить работ, по перепланировке помещений и переустройства сетей и систем Дома без извещения Исполнителя. При проведении работ по перепланировке и переустройству строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.11. Самостоятельно организовать вывоз собственных крупногабаритных отходов и отходов, возникающих при производстве ремонтных и строительных работ в помещениях Собственника.

3.3.12. Производить за свой счет оплату работ Исполнителя по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником п.п. 3.3.5.- 3.3.11. настоящего Договора.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления.

3.4.2. Требовать в установленном законодательством порядке от Исполнителя перерасчета платы за жилое помещение в связи с нарушением условий Договора при предоставлении подтверждающих документов установленного образца.

3.4.3. По письменному запросу получать информацию о выполненных на Доме работах и услугах за обслуживание и текущий ремонт Дома, связанные с выполнением обязательств по договору в сроки, предусмотренные Законодательством.

3.4.4. Получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы надлежащего качества.

3.4.5. Получать по письменному запросу отчет о выполнении Договора Исполнителем за отчетный период не позднее окончания первого квартала текущего года.

3.4.6. Проверять объемы, качество и периодичность выполнения работ (оказания услуг) Исполнителем, участвовать в составлении плана-графика текущего ремонта общего имущества Дома.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области применительно к данному Договору.

4. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЯ И ПРИЕМКИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ДОМА.

4.1. Капитальный ремонт – комплекс строительно-монтажных работ, выполняемых для полного или близкого к полному восстановлению ресурса одной (нескольких) общедомовых инженерных систем и (или) одного (нескольких) конструктивных элементов Дома.

4.2. Под капитальным ремонтом Дома подразумеваются работы по:

- проведению экспертизы строительных конструкций, оборудования и систем Дома;
- разработке проектно-сметной документации;
- производству работ по капитальному ремонту Дома.

4.3. Капитальный ремонт Дома проводится, как правило, по окончании срока эффективной эксплуатации соответствующей инженерной сети или конструктивного элемента Дома.

4.4. Основанием для постановки вопроса о проведении капитального ремонта общего имущества Дома является Акт технического состояния Дома, основанный на результатах проведенного планового обследования технического состояния Дома.

4.5. Основанием для принятия решения на общем собрании Собственников помещений о необходимости проведения капитального ремонта является уведомление Исполнителя о необходимости проведения капитального ремонта Дома Собственникам помещений Дома.

4.6. Основанием для начала работ по капитальному ремонту Дома является:

4.6.1. Решение о проведении капитального ремонта Дома принятое общим собранием Собственников помещений Дома в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ. При этом собрание Собственников помещений принимает решения об утверждении:

- сметы затрат на проведение капитального ремонта Дома;
- подрядчика (генподрядчика);
- проекта договора на проведение капитального ремонта Дома;

4.6.2. Предписание надзорных органов (Ростехнадзор, Роспотребнадзор, Госпожнадзор, Государственная жилищная инспекция Ленинградской области) о необходимости проведения капитального ремонта Дома.

4.7. В случае, принятия общим собранием Собственников решения об отказе в проведении капитального ремонта общего имущества Дома бремя ответственности за последствия принятия такого решения, возникающие в результате неисправности системы (элемента), требующей капитального ремонта, возлагается на всех Собственников помещений Дома, пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество Дома.

4.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома (при наличии акта о необходимости проведения капитального ремонта) и непринятия общим собранием Собственников положительного решения по вопросу проведения капитального ремонта в течение двух месяцев со дня вручения уведомления Исполнителя или когда собрание Собственников в соответствии с законодательством не может быть признано состоявшимся, Исполнитель не несет ответственности за качество обслуживания по параметрам, зависящим от технического состояния элементов, подлежащих капитальному ремонту.

5. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственников с Исполнителем

5.1.1. Собственники оплачивают Исполнителю выполненные работы, оказанные услуги вошедшие в Приложения 2 и 3, по установленному с 1 июня 2010 по 31 мая 2011 г. тарифу:

Степень благоустройства жилого дома	Для отдельных квартир за 1 кв. м. общей площади в месяц
Жилые дома со всеми видами благоустройства	13,31 руб.
Жилые дома со всеми видами благоустройства включая мусорокамеры	14,64 руб.
Жилые дома со всеми видами благоустройства включая мусорокамеры и лифты	18,01 руб.
При наличии в Доме внутридомового газового оборудования (далее ВДГО)	по тарифу 25,43 руб. с одной квартиры

5.1.2. Новый размер платы за жилое помещение (Далее тариф) устанавливается с 1 июня каждого последующего года, на срок не менее одного года.

5.1.3. Размер тарифа определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Исполнителя.

5.1.4. Если Собственники помещений за месяц до срока указанного в п. 5.1.2. не приняли решение об установлении тарифа, то в соответствии со ст. 158 ЖК РФ такой тариф устанавливается органом местного самоуправления, а при отсутствии решения органа местного самоуправления, тариф устанавливается Исполнителем, но в размере не превышающем текущий размера тарифа умноженный на величину предельного индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, установленного приказом Комитета по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области на соответствующий год, известив об этом собственников через средства массовой информации.

5.1.5. Начисление платы за жилое помещение Собственнику (нанимателю) помещения производится до 10 числа месяца, следующего за текущим.

5.1.6. Исполнитель производит перерасчет платы за жилое помещение в соответствии с Постановлением Правительства РФ N 491 от 13 августа 2006 г. "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

5.1.7. Оплата Собственником услуг Исполнителя осуществляется на основании выставляемого Исполнителем извещения танции (Приложение № 6). В выставляемом Исполнителем извещении-квитанции указываются: размер платы за жилое помещение, задолженности Собственника по плате за жилое помещение за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответст условиями Договора.

5.1.8. Собственник оплачивает услуги Исполнителя в срок до 25 числа месяца, следующего за текущим.

5.1.9. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

5.1.10. Собственник, неправомерные действия которого в отношении общего имущества Дома привели к необходимости прове дения ремонтных работ, подтвержденных актом, оплачивает стоимость выполненных ремонтных работ по отдельному счету.

5.1.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно в согласованном с Исполнителем порядке. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома.

5.2. Собственников с ресурсоснабжающими организациями

5.2.1. Оплата Собственником поставки коммунальных ресурсов осуществляется непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций (Приложение № 5) на основании выставляемых ресурсоснабжающими предприятиями счетов-извещений.

6.ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ИСПОЛНИТЕЛЯ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

-участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

-составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п.6.1.-6.5. настоящего раздела Догово

-инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и по реагированию Исполнителя на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указание даты, времени и места) Исполнителя;

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относится:

-нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере пропорциональном занимаемом помещению, является акт о нарушении условий Договора.

Подготовка бланков акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если не предоставление или некачественное предоставление услуг связано с поставкой коммунальных ресурсов, к работе в комиссии Исполнителем привлекается представитель соответствующей ресурсоснабжающей организации.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения. Его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), пр которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору является для Исполнителя обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный Дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

7.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Исполнитель, вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

7.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома и представлении Исполнителем уведомления или Акта (Приложение № 1) о необходимости проведения капитального ремонта (замены) данных элементов

общего имущества, Исполнитель не несет ответственности за качество обслуживания и коммунальных услуг по параметрам зависящим от технического состояния этих элементов.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора Исполнителем предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес Исполнителя в течение 6 месяцев от даты когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, замена действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств, возникшие по причине обстоятельств непреодолимой силы.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с 01.06.2010 г. и действует по 31.05.2015 г. с последующей пролонгацией на такой же срок, если ни одна из сторон не потребовала расторжения настоящего Договора за один месяц до окончания срока его действия.

10.2. Договор с Исполнителем может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания Собственников.

10.3. Исполнитель имеет право досрочно расторгнуть договор, письменно предупредив Собственников за 30 (Тридцать) дней до даты его расторжения.

10.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставлении подтверждающих документов.

10.5. Расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от взаимных обязательств, возникших в рамках исполнения данного Договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение 1 Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном домс.

Приложение 2 Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Собственником

Приложение 3 Состав работ (услуг) по содержанию общего имущества Дома.

Приложение 4 Состав работ по текущему ремонту общего имущества Дома.

Приложение 5 Перечень ресурсоснабжающих организаций.

Приложение 6 Извещение-квитанция

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1 Исполнитель: ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ»
188544 г. Сосновый Бор Ленинградской области, ул. Парковая, д. 13,
ИНН 4714013718, КПП 471401001; тел. /81369/ 429-69, факс /81369/ 429-65
р/с 40702810255360183061 в Сосновоборском ОСБ № 8172 БИК 044030653 к/с 30101810500000000653 Северо-Западный Банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург

Подписи сторон:

Исполнитель _____ В.В.Коларж

Собственник(и) кв. № _____

Ф.И.О.	Документ, удостоверяющий право собственности					Подпись
	наименование	дата выдачи	серия	номер	реестровый (регистрационный) номер	

Приложение № 3

к договору

от "____"_____2010г.

Перечень работ по содержанию общего имущества жилого дома, входящих в плату за содержание жилья

Наименование работ	Периодичность в год	Ед. изм-я
Санитарное содержание помещений общего пользования		
Влажное подметание с предварительным увлажнением	52	м2
Мытье л/площадок и маршей с моющим средством	52	м2
Мытье окон	1	м2
Подметание пола кабины лифта и влажная уборка	104	лифт
Мытье стен, дверей и плафонов кабины лифта с периодической сменой воды или моющего раствора	2	лифт
Очистка и влажная уборка мусорных камер	312	шт
Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	52	шт
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	2	шт
Устранение засоров ствола мусоропровода	б/п	шт
Мытье и протирка стен и дверей в помещениях общего пользования	б/п	м2
Уборка чердачного и подвального помещений	б/п	м2
Очистка козырьков от мусора	б/п	м2
Очистка кровли от мусора	б/п	м2
Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	б/п	м2
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:		
Подметание асфальто-бетонного покрытия в летний период	105	100 м2
Уборка отмостков	52	100 м2
Уборка приямков	12	подъезд
Уборка мусора и листвы с газона, очистка урн	156	100 м2
Уборка мусора на контейнерных площадках	156	шт
Стрижка газонов	2	100 м2
Сдвижка и подметание снега с асфальто-бетонного покрытия	60	100 м2
Погрузка и вывоз на свалку снега и скола	8	м3
Стрижка газонов	б/п	м2
Подрезка деревьев и кустов	б/п	шт
Погрузка, вывоз, размещение крупногабаритного и строительного мусора	б/п	м3
Погрузка, вывоз, размещение ТБО	б/п	м3
Сдвижка и подметание снега при снегопаде	б/п	м2
Посыпка территории песком	б/п	м2
Ликвидация наледи на крыше	б/п	м2
Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	б/п	м2
Дератизация	б/п	м2
Обработка подвалов раствором хлорной извести после канализационных подпоров	б/п	м2
Дезинсекция	б/п	м2
Вывоз и размещение ТБО		
вывоз и размещение ТБО	312	усл.ед.объема
вывоз по сигнальной системе	312	усл.ед.объема
вывоз контейнерами 6,0 $м^3$	312	шт
вывоз контейнерами (0,75 - 1,1) $м^3$	312	шт
Дератизация общего имущества	1	м2
Дезинсекция общего имущества	2	м2
Техническое обслуживание сантехнического оборудования		

Приложение 1

Границы раздела эксплуатационной ответственности
Исполнитель – Собственник помещения

№	Наименование	Граница раздела эксплуатационной ответственности принадлежность к общему имуществу
1	Система холодного водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
2	Система горячего водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
3	Система отопления	Выходная гайка отсечного запорного устройства (сварочный шов) к индивидуальному прибору отопления
4	Система электроснабжения	Отводящие клеммы отключающего устройства квартиры
5	Система водоотведения	Подводящий патрубок тройника на стояке
6	Система газоснабжения	Выходная гайка отсечного крана
7	Конструктивные элементы здания	Капитальные стены жилого дома и межквартирные перегородки, исключая оконные проемы и их заполнения, дверные проемы и их заполнения, балконы и лоджии
8	Система вентиляции	Полностью является общим домовым имуществом
9	Лифт	Полностью является общим домовым имуществом
10	Мусоропровод	Полностью является общим домовым имуществом
11	Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Полностью является общим домовым имуществом
12	Придомовая территория	Полностью является общим домовым имуществом

Подписи сторон:

Исполнитель _____ В.В.Коларж

Собственник(и) кв. № _____

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О)

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О)

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О)

Обследование состояния инженерных систем и устройств (система ТС, система ГВС, система ХВС, система Водоотведения, система отведения ливневых вод)	1	подъезд
Гидравлические испытания на прочность системы ТС (опрессовка) в составе:	1	подъезд
Заполнение водой системы ТС		
Отключение радиаторов при их течи		
Временная заделка свищей и трещин		
Спуск воды из системы ТС		
Гидропневматическая промывка системы ТС и теплоузла (со сдачей анализов) в составе:	1	Т/У
Очистка грязевиков воздухосборников, вантозов		
Очистка от накипи запорной арматуры		
Набивка сальников		
Утепление трубопроводов		
Сдача анализов		
Пуск системы ТС (подача тепла) в составе:	1	подъезд
Ликвидация воздушных пробок		
Регулировка трехходовых кранов		
Снятие параметров теплоснабжения.		
Прочистка стояков системы Водоотведения	1	подъезд
Техническое обслуживание электротехнического оборудования		
Техническое обслуживания оборудования подъезда и фасадного освещения	2	подъезд
Проверка заземления оборудования подъезда (в том числе лифтовое оборудование)	1	подъезд
Замеры сопротивления изоляции кабелей, проводов оборудования подъезда (в том числе лифтовое оборудование)	1	подъезд
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
Технический осмотр состояния и мелкий ремонт строительных конструкций и конструктивных элементов дома	2	дом
Технический осмотр состояния и мелкий ремонт системы вентиляции помещений	2	дом
Проверка закрытия и мелкий ремонт чердаков, подвалов и продухов	12	дом
Техническое обслуживание лифта		
Содержание и обслуживание лифта для перевозки пассажиров	12	лифт
Содержание и обслуживание лифта для перевозки грузов и пассажиров	12	лифт
обслуживание диспетчерской связи лифта	12	лифт
страхование риска ответственности	1	лифт
техническое освидетельствование	1	лифт
Электроэнергия	12	объект
Техническое обслуживание системы АППЗ		
Услуги подрядчика	12	объект
Техническое обслуживание ВДГО		
Услуги подрядчика	12	лицевой счет
Управление		
Услуги диспетчерской службы	12	м2
прием обращений жителей		
регистрация обращений жителей		
классификация обращений жителей		
передача данных исполнительным службам		
Услуги группы Аварийно-Восстановительных работ	12	м2
локализация аварии на системах ТС, ГВС, ХВС и сетях ЭлС		
Услуги ПБЦ		
обработка лицевого счета	12	лицевой счет
формирование пакета для передачи в органы УФМС	1	лицевой счет
разноска оплаты и печать квитанций	12	лицевой счет
Разнос квитанций	12	лицевой счет

Банковские услуги за сбор платежей	12	% с суммы платежа
Содержание инфраструктуры управляющей компании	12	м2
Договор страхования опасных объектов	12	м2
Услуги консьержа	12	договор

Примечание: Все работы выполняются согласно утвержденной калькуляции

Подписи сторон:

Исполнитель В.В.Коларж

Собственник(и) кв. №

(подпись) (Ф.И.О)

(подпись) (Ф.И.О)

(подпись) (Ф.И.О)

	Замена предохранителя	б/п	шт
	Замена ламп фасадного освещения	б/п	шт
	Замена, ремонт светильников фасадного освещения	б/п	шт
	Замена лампочек (сверх замен, осуществляемых при ТО)	б/п	дефект
3.	**Текущий ремонт конструктивных элементов зданий**		
	Каменные, кирпичные, железобетонные стены		
	Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	б/п	м2
	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	б/п	м
	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	б/п	м
	Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)	б/п	шт
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	б/п	шт
	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъ-ездах, технических помещениях	б/п	м2
	Окраска фасадов	б/п	м2
	Крыши		
	Устранение протечек кровли	б/п	м2
	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	б/п	м2
	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции	б/п	шт
	Восстановление (ремонт) выходов на крышу	б/п	шт
	Ремонт примыканий и заделка стыков	б/п	м
	Ремонт,утепление дверей с лестничных площадок на чердак	б/п	шт
	Окна, двери		
	Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования	б/п	шт
	Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	б/п	шт
	Замена дверей в помещениях общего пользования	б/п	шт
	Замена окон в помещениях общего пользования	б/п	шт
	Навеска, укрепление или регулировка пружин и амортизаторов на входных дверях (при отсутствии домофона))	б/п	шт
	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	б/п	м2
	Ремонт стеклоблоков на лестничных клетках	б/п	шт
	Вентиляция		
	Прочистка каналов дымоходов и вентиляции	б/п	м
	Ремонт системы вентиляции помещений	б/п	шт
	Мусоропроводы		
	Ремонт ствола мусоропровода	б/п	шт
	Ремонт загрузочных клапанов	б/п	шт
	Балконы, козырьки и лоджии		
	Ремонт отдельных участков и элементов конструкций балконов, лод-жий и козырьков	б/п	м2
	Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий и козырьков	б/п	шт
	Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов , лод-жий и козырьков	б/п	шт

Приложение № 4
к договору
от "____"_____2010г.

Перечень работ по текущему ремонту, входящих в плату за ремонт жилья

	Наименование работ	Периодичность	Ед. изм-я
1.	**Текущий ремонт сантехнического оборудования**		
	Ремонт локального дефекта системы ТС или ВС (свищ)	б/п	дефект
	Ремонт местный системы ТС или ВС (без сварки) в составе:		
	Ремонт отсечного вентиля	б/п	дефект
	Ремонт пробкового крана (трехходового)	б/п	дефект
	Замена задвижки	б/п	дефект
	Замена грязевика	б/п	дефект
	Замена обратного клапана	б/п	дефект
	Замена элеватора	б/п	дефект
	Установка дроссельной шайбы	б/п	дефект
	Замена терморегулятора	б/п	дефект
	Восстановление, окраска теплоизоляции	б/п	дефект
	Регулировка тем-ры теплоносителя обратного трубопровода	б/п	дефект
	Замер тем-ры теплоносителя на границе эксплуатационной ответственности		дефект
	Ремонт местный системы ТС или ВС (со сваркой)	б/п	дефект
	Ремонт местный системы Водоотведения и Отведения ливневых вод без замены в составе :		дефект
	Зачеканка раструбов		дефект
	Замена прокладок на ревизиях системы Водоотведения		дефект
	Проверка исправности канализационных вытяжек	б/п	дефект
	Замена участка трубопроводов ТС или ВС с проходкой стен или перекрытий	б/п	дефект
	Замена прибора отопления без сварки	б/п	дефект
	Замена прибора отопления со сваркой	б/п	дефект
	Замена участка трубопровода Водоотведения или Отведения ливневых вод без проходки перекрытия	б/п	дефект
	Замена участка трубопровода Водоотведения или Отведения ливневых вод с проходкой перекрытия	б/п	дефект
	Устранение засора стояка Водоотведения	б/п	дефект
	Устранение подпора лежака	б/п	дефект
	Осушение подвала	б/п	100 м2
2.	**Текущий ремонт электротехнического оборудования**		
	Ремонт электропроводки	б/п	дефект
	Ремонт светильников в подъезде	б/п	дефект
	Ремонт групповых щитков на лестничной клетке с заменой автомата	б/п	дефект
	Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов электротехнического оборудования	б/п	дефект
	Ремонт общедомовых электрощитовых в составе :	б/п	шт
	Замена рубильника	б/п	шт
	Замена автомата	б/п	шт

	Перекрытия		
	Устранение повреждений перекрытий	б/п	м2
	Укрепление и окраска перекрытий	б/п	м2
	Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия	б/п	м2
	Лестницы		
	Ремонт ступеней с заделкой отбитых мест и небольших выбоин	б/п	дефект
	Ремонт металлических косоуров	б/п	дефект
	Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток	б/п	м
	Ремонт, замена перил	б/п	дефект
	Окраска металлических элементов лестниц	б/п	м2
	Устройство, ремонт пандусов	б/п	шт
	Полы		
	Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	б/п	дефект
	Восстановление защитно-отделочного покрытия пола	б/п	м2
	Окраска деревянных полов	б/п	м2
	Фундаменты		
	Устранение повреждений фундаментов	б/п	м2
	Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента	б/п	шт
	Восстановление (ремонт) поврежденных участков приямков	б/п	м2
	Восстановление (ремонт) поврежденных участков отмостки	б/п	м2
4.	***Внешнее благоустройство***		
	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	б/п	дефект
	Установка урн	б/п	шт
	Смена песка в песочнице	б/п	песочница
	Завоз земли на клумбы	б/п	м3
5.	**Текущий ремонт лифта**		
	Услуги подрядчика	б/п	объект
	Приобретение дорогостоящих комплектующих для ремонта	б/п	дефект
6.	**Текущий ремонт ВДГО**		
	Услуги подрядчика	б/п	объект
	Приобретение дорогостоящих комплектующих для ремонта	б/п	дефект
7.	**Текущий ремонт АППЗ**		
	Услуги подрядчика	б/п	объект
	Приобретение дорогостоящих комплектующих для ремонта	б/п	дефект

Примечание: При незначительных (локальных) неисправностях работы выполняются согласно калькуляции, в остальных случаях только при наличии дефектной ведомости и и сметы составленной в Тер ЛО

Подписи сторон:

Исполнитель _____ В.В.Коларж

Собственник(и) кв. №____ _____ _____

(подпись) (Ф.И.О)

_____ _____

(подпись) (Ф.И.О)

_____ _____

(подпись) (Ф.И.О)

Приложение № 5

Перечень ресурсоснабжающих организаций

п/п №	Наименование ресурсоснабжающей организации	Наименование ресурса	Адреса и контактные телефоны
1.	ООО «РКС-энерго»	Поставка электрической энергии	г. Сосновый Бор, ул. Петра Великого д. 9 ☎2-06-03, 2-06-05
2.	СМУП «ТСП»	Снабжение тепловым ресурсом для отопления и горячего водоснабжения	г. Сосновый Бор, Копорское шоссе д. 10 ☎2-88-30, ☎4-48-80 -(справки по расчету начислений и оплаты)
3.	СМУП «Водоканал»	Отпуск питьевой воды и прием на очистку сточных вод	г. Сосновый Бор, ул. Устьинская д. 6 ☎4-36-65, ☎4-48-80 -(справки по расчету начислений и оплаты)
4.	ЗАО «Петербургрегионгаз»	Газоснабжение	г. Сосновый Бор, ул. Петра Великого д. 13 а ☎33-000

Подписи сторон:

Исполнитель _____ В.В.Коларж

Собственник(и) кв. №_ ___

_____ / _____
(подпись) (Ф.И.О)

_____
(подпись) (Ф.И.О)

_____
(подпись) (Ф.И.О)

Приложение № 6

Извещение-квитанция (образец)

ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ»

ИНН 4714013718 КПП 471401001
БИК 044030653 р/сч 40702810255360183061 в Сосновоборском ОСБ № 8172
тел. ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ» (ул. Ленинградская, д.66): 4-29-65
тел. бухгалтерии ____xxxxxxxxxx___

Квитанция за месяц :____xxxxxxx_____20__xx__ года **лиц. счет №____xx_____**
г. Сосновый Бор, ул._____xxxxxx_____, дом____xxxx_____, кв.___xxx__ **Ф.И.О.:___XXXXX___**
Оплатить до _____xx_____ 20_xx_года
Проживает: _____ чел.
Напоминаем, недоплата (переплата) на _____xx . xx_____ 20___xx___года составляет____xx_____ руб.
Расчетная (общая) площадь -_____xxxx_____ м²

Вид платежа	Стоимость по действующему тарифу	Льгота	Перерасчет, недопоставка услуг	Начислено
Оплата жилья:		0		
содержание (с м²)	xx	0		
содержание газового оборудования	xx	0		

К оплате за_____xxxxx_____ 20__xx__ года: _____xxxxxxxx_____руб.

линия отрыва

ИНН 4714013718 КПП 471401001
БИК 044030653 р/сч 40702810255360183061 в Сосновоборском ОСБ № 8172

Извещение за месяц :_____xxxx_____20__xxx__ года **лиц. счет №_____**
г. Сосновый Бор, ул._____, дом_____, кв._____ **Ф.И.О.:_____**

(штрих код)

К оплате за_____xx . xx_____ 20____ года: xxxxx_____руб.

Подписи сторон:

Исполнитель В.В.Коларж

Собственник(и) кв. №____

_____ _____
(подпись) (Ф.И.О)

_____
(подпись) (Ф.И.О)

_____
(подпись) (Ф.И.О)