

ДОГОВОР № Л-34
управления многоквартирным домом

г. Сосновый Бор

«01» июня 2009 год

Собственник(и) помещения многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Ул. Ленинградская д. № 34 кв. №№ 28, 36, в лице Председателя КУМИ Г.Н. Попкова

именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», действующие на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности, Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, СМУП «ВОДОКАНАЛ», именуемое в дальнейшем «Предприятие 1» в лице директора Целенко Анатолия Степановича, действующего на основании Устава, СМУП «ТСН», именуемое в дальнейшем «Предприятие 2» в лице внешнего управляющего Мостового Валерия Борисовича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области и Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Стандартные термины соответствуют определениям, данным в Федеральном законе от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» и Постановлении Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

Исполнитель - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), выполняющий работы (оказывающий услуги), самостоятельно или с привлечением третьих лиц, по санитарному содержанию, эксплуатации и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (далее Дома), а также предоставляющий коммунальные услуги.

Общее имущество Дома - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав общего имущества, санитарное содержание и эксплуатация которого осуществляется по настоящему договору соответствует составу, определенному Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «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», за исключением информационно-телекоммуникационных сетей.

Представитель Собственников - юридическое лицо или физическое лицо (лица), уполномоченное решением общего собрания собственников Дома подписывать акты выполненных работ, реестры выполненных работ от лица Собственников. В случае, если на общем собрании представитель Собственников не выбран, Администрация Сосновоборского городского округа вправе назначить лицо, с полномочиями Собственника дома (группы домов).

Санитарное содержание и эксплуатация Дома - комплекс работ и услуг по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложениями 2 и 3 к настоящему договору.

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

Коммунальные ресурсы - поставляемые ресурсоснабжающими предприятиями холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг Исполнителем;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По поручению и за счет Собственников Исполнитель принимает на себя:

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

2.1.2. Обязательство заключить договор предоставления услуги диспетчерской связи с Городской объединенной диспетчерской службой.

2.1.3. Обязательство заключить договор страхования имущества Собственников (внутреннюю отделку помещений) от непредвиденных воздействий в результате аварии на инженерных сетях Дома. (Приложение 10)

2.1.3. Выполнение работ (оказание услуг) по санитарному содержанию и эксплуатации общего имущества Дома.

2.1.4. Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений.

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

2.2. Предприятие 1 организует снабжение Собственников помещений холодной питьевой водой (ХПВ) и организует прием бытовых стоков (БС) в соответствии с эксплуатационным соглашением (Приложение 5).

2.3. Предприятие 2 организует снабжение Собственников помещений тепловым ресурсом в виде горячей воды (ГВС) и отопления в соответствии с эксплуатационным соглашением (Приложение 6).

2.4. Собственники оплачивают выполненные работы, оказанные услуги и потребленные коммунальные ресурсы 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 муниципальными 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 санитарному содержанию и эксплуатации Дома;

- предоставление коммунальных услуг.

3.1.2.1. Состав работ, услуг по санитарному содержанию и эксплуатации Дома приведен в Приложении 2 и Приложении 3 к настоящему договору.

3.1.2.2. Выполнять работы, оказывать услуги, включенные в Приложение 3 по согласованию с Представителем Собственников или по предписанию надзорных органов. Если Представитель Собственников не назначен общим собранием Собственников помещений, Исполнитель выполняет работы, оказывает услуги, включенные в Приложение 3, в порядке поступления заявок Собственников, отдавая приоритет работам по текущему ремонту инженерных сетей и конструктивных элементов здания.

3.1.2.3. 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". Приложение 9

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Предоставлять по запросу Собственника помещения в течение 5-ти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору (Реестр выполненных работ).

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

3.1.5. По результатам осмотров Дома составлять планы текущих ремонтов Дома. Согласовывать планы текущих ремонтов Дома с Представителем Собственников.

3.1.6. Уведомлять Собственников о необходимости проведения капитальных ремонтов Дома.

3.1.7. Организовать работу службы Аварийно-восстановительных работ по ликвидации аварийных ситуаций и локализации аварий в Доме.

3.1.8. Организовать начисление платежей (наимателям и собственникам) в соответствии с требованиями раздела 5 настоящего договора. Вести накопительные реестры актов выполненных работ (услуг) (Приложение 3) по установленной форме (Приложение 7, 7а). В течение пяти рабочих дней предоставлять электронные копии реестров по запросу Собственника.

3.1.9. Застраховать свою ответственность на случай причинения вреда имуществу Собственника (нанимателя), наступившего в результате ненадлежащего выполнения работ (оказания услуг).

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

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

3.1.12. Представлять интересы Собственников по предмету Договора в отношениях с Предприятием 1 и Предприятием 2, в том числе оформлять акты о соответствии (несоответствии) параметров коммунальных ресурсов на границе эксплуатационной ответственности требованиям эксплуатационных соглашений.

3.1.13. По требованию Собственника (нанимателя) в течение рабочего дня активировать некачественное предоставление коммунальных услуг в помещениях Собственника.

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

3.1.15. Производить начисление установленных платежей в соответствии с разделом 5 Договора.

3.1.16. Создать и организовать работу учебно-консультационного пункта по вопросу обучения Собственников (нанимателей) помещений первичным мерам пожарной безопасности, вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, гражданской обороны.

3.1.17. Организовать обучение Собственников, нанимателей помещений по вопросам в соответствии с п. 3.1.16 Договора.

3.1.18. Создать нештатные исполнительные эвакуационные органы, временные пункты выдачи неработающему населению средств индивидуальной защиты, аварийно-спасательные и другие формирования. Обеспечить их готовность к действиям по назначению и участие в учебно-тренировочных мероприятиях.

3.1.19. Исполнять требования эксплуатационных соглашений с Предприятием 1 и Предприятием 2.

3.1.20. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей) Дома и принимать соответствующие меры в установленные договором сроки.

3.1.21. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.22. Предоставить Собственникам письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года. С данным отчетом Исполнитель обязан ознакомить Собственников в помещениях управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Дома или в пределах земельного участка Дома.

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 санитарному содержанию и эксплуатации Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем Дома, находящегося в помещениях Собственника.

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.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

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

3.3.3. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать предоставленные по Договору услуги Исполнителя и коммунальные ресурсы, поставляемые Предприятием 1 и Предприятием 2.

3.3.4. 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.

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

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

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

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

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

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

3.3.11. Не производить работ, без согласования с Исполнителем, по перепланировке помещений и переустройства сетей и систем Дома. При проведении работ по перепланировке и переустройству строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами. (Приложение 8).

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

3.3.13. Производить за свой счет оплату работ Исполнителя по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником п.п. 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.2.11.

3.3.14. В целях учета поставленных коммунальных ресурсов, использовать индивидуальные приборы учета (далее ИПУ), внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.15. Производить поверку ИПУ в установленные технической документацией сроки.

3.3.16. Обеспечивать сохранность пломб ИПУ, а также их исправность.

3.3.17. Снимать своевременно и правильно показания ИПУ, служащих для расчетов с Предприятием 1 и Предприятием 2 за поставленные коммунальные ресурсы и сообщать показания ежемесячно, не позднее 25-го числа расчетного месяца, по установленной форме.

3.3.18. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Предприятия 1 и Предприятия 2 для контроля состояния ИПУ. Предприятие 1 и Предприятие 2 извещает Собственника о контрольных мероприятиях заранее. Представители предприятия 1 и Предприятия 2 обязаны предъявлять для проведения контрольных мероприятий служебные документы.

3.3.19. 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. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате услуг Исполнителя и поставленных Предприятием 1 и Предприятием 2 коммунальных ресурсов.

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

3.4.4. Требовать в установленном законодательством порядке от Исполнителя перерасчета платы за жилое помещение в связи с нарушением условий Договора или временным отсутствием Собственника по месту проживания.

3.4.5. Получить в течение 5 рабочих дней реестр выполненных на Дому работ и услуг, за период времени выставления Исполнителем Собственнику платежей за санитарное содержание и эксплуатацию Дома.

3.4.6. Получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы надлежащего качества.

3.4.7. Получать информацию о нормативах потребления коммунальных услуг и изменении тарифов.

3.4.8. Решением общего собрания Собственников, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ, утвердить Представителя Собственников, уполномоченного подписывать Акты выполненных работ Исполнителя.

3.4.9. Получить письменный отчет о выполнении Договора Исполнителем за отчетный период в течение первого квартала текущего года и ознакомиться с отчетом в помещениях Исполнителя, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Дома или в пределах земельного участка Дома.

3.4.10. 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.

3.5. Представитель Собственников имеет право:

3.5.1. Заказывать Исполнителю от имени Собственников дополнительные работы и услуги, включенные в Приложение 3.

3.5.2. От имени Собственников подписывать акты и Реестры выполненных работ с указанием состава, объема работ и их стоимости.

3.6. Представитель Собственников обязан:

3.6.1. Выходить на активирование выполненных Исполнителем работ и услуг в течение рабочего дня по согласованному с Исполнителем графику.

3.7. Предприятие 1 и Предприятие 2 обязаны:

3.7.1. Обеспечить предоставление коммунальных ресурсов согласно п.2.2. и 2.3 Договора соответственно.

3.7.2. Исполнять условия эксплуатационных соглашений с Исполнителем.

3.7.3. Производить в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», расчет размера платы за поставку соответствующего коммунального ресурса.

3.7.4. Информировать через средства массовой информации не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, об изменении тарифов, размера платы и нормативов потребления, на основании которых будет вноситься плата за соответствующие коммунальные ресурсы.

3.7.5. Производить по требованию Собственника сверку платы за соответствующие ресурсы и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей.

3.7.6. После направления Собственником в Предприятие 1 и (или) Предприятие 2 заявления в письменной форме о применении ИПУ и оформления акта его ввода в эксплуатацию, проводить расчеты размера платы за коммунальные ресурсы в соответствии с показаниями ИПУ.

3.7.7. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.7.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

3.8. Предприятие 1 и Предприятие 2 имеют право:

3.8.1. Требовать от Собственника внесения платы за потребленные коммунальные ресурсы и водоотведение, задолженности за поставленные коммунальные ресурсы, а также в случаях установленных федеральными законами, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.8.2. Требовать доступа в помещение Собственника работника предприятия для проведения проверки работы установленных ИПУ, наличия пломб, проверки правильности снятия показаний. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты за соответствующий коммунальный ресурс на основании фактических показаний ИПУ.

3.8.3. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа Собственником в доступе представителя предприятия в помещение Собственника для снятия показаний ИПУ:

- направлять Собственнику (в письменной форме) извещение о необходимости сообщить об удобных в течение месяца для Собственника дате и времени снятия, представителем предприятия показаний ИПУ;

- при невыполнении Собственником обязанностей, указанных в п.п.3.3.14-3.3.19, предприятие вправе произвести расчет размера платы за соответствующий коммунальный ресурс, исходя из нормативов потребления, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия показаний ИПУ их исправности, а также целостности на них пломб.

3.8.4. Выдавать Исполнителю и Собственнику акты-предписания об устранении нарушений в рамках настоящего Договора.

3.8.5. По согласованию с Исполнителем прекращать подачу ресурсов с целью проведения ремонта сетей.

3.8.6. Прекращать подачу ресурсов при аварийных ситуациях с последующим сообщением Исполнителю о причинах и продолжительности отключения.

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 проекта производства работ;
- разработке смет на работы;
- 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 управляющей организации 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;
- подрячика (генподрячика);
- проекта договора на проведение капитального ремонта Дома;
- порядка приемки выполненных по договору работ;

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

4.7. На основании п.2.1.1., Исполнитель вправе принять решение о начале работ по капитальному ремонту Дома при условии инвестирования собственных средств в капитальный ремонт Дома в случаях:

- непринятия общим собранием Собственников какого-либо решения по вопросу проведения капитального ремонта в течение двух месяцев со дня вручения уведомления;

- когда собрание Собственников в соответствии с законодательством не может быть признано состоявшимся;
- выдачи надзорными органами предписания о необходимости проведения капитального ремонта;

4.7.1. До начала проведения работ по капитальному ремонту Дома Исполнитель направляет в Администрацию для проверки и на согласование:

- основание (решение или предписание);
- дефектную ведомость и смету на капитальный ремонт Дома.

4.7.2. Исполнитель приступает к выполнению работ по капитальному ремонту Дома при наличии согласованных с Администрацией документов, указанных в п. 4.7.1.

4.7.3. Исполнитель вправе провести капитальный ремонт Дома самостоятельно или с привлечением 3-х лиц, имеющих необходимые навыки, лицензии и т.д.

4.7.4. В комиссию по приемке работ по капитальному ремонту Дома в обязательном порядке должен быть включен представитель Администрации и представитель Собственников.

4.7.5. Приемка работ по капитальному ремонту Дома осуществляется комиссионно в соответствии с действующими нормативно-техническими документами (СНиП, ВСН и т.д.).

4.7.6. Обязательства по возмещению Собственником средств Исполнителя затраченных на капитальный ремонт Дома наступают по факту присмки работ по капитальному ремонту Дома в соответствии с п.4.7.4. и п.4.7.5.

4.7.7. Порядок возмещения Собственниками помещений затрат на проведение капитального ремонта Дома:

- сумма платежа Собственника помещения за проведенный капитальный ремонт, определяется долей Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество Дома и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника,

- ежемесячная плата, взимаемая с Собственника помещения на возмещение расходов Исполнителя за проведенный капитальный ремонт Дома рассчитывается Исполнителем в соответствии с п.6.4. Положения о порядке организации, финансирования и проведения целевых капитальных ремонтов общего имущества многоквартирных жилых домов Сосновоборского городского округа, утвержденного постановлением Главы администрации Сосновоборского городского округа № 572 от 30.04.2008.

5. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственников с Исполнителем

5.1.1 Собственники и наниматели оплачивают Исполнителю выполненные работы, оказанные услуги по установленному в конкурсной документации тарифу, кроме того, оплачивает услугу за содержание ВДГО (при наличии), по тарифу 23,12 руб. с одной квартиры.

5.1.2. Собственник оплачивает выполненные на ДOME в текущем периоде работы и услуги в доле, равной доле Собственника в праве на общее имущество Дома.

5.1.3. Исполнитель производит начисление платы за жилое помещение по факту предоставления Реестра выполненных работ за текущий период (Приложение 7) в электронном виде на согласование в адрес представителя Собственников. В случае, если на общем собрании представитель Собственников не выбран, Исполнитель предоставляет Реестр выполненных работ в Администрацию Сосновоборского городского округа, назначенному лицу, с полномочиями представителя Собственников дома (группы домов). Реестр выполненных работ – отчетная форма Исполнителя по факту выполнения работ и предоставления услуг по перечню дополнительных работ и услуг (Приложение 3) с учетом организации подомового учета расходования средств собираемых Исполнителем в качестве платы за жилое помещение. Исполнитель ведет подомовые накопительные счета Реестров выполненных работ. Перерасчет платы за жилое помещение в части предоставления дополнительных работ и услуг (Приложение 3) производится один раз в полгода.

5.1.4. Реестр выполненных работ за текущий период (Приложение 7) предоставляется до 25 числа текущего месяца.

Начисление платежей, выставление счетов по оплате Собственнику (нанимателю) помещения производится до 10 числа месяца, следующего за текущим.

5.1.5. Исполнитель производит перерасчет платы за жилое помещение по предоставлению актов выполнения работ и оказанию услуг, (Приложение 2) в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 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" до последнего числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ (услуг). Приложение 9

5.1.6. Оплата Собственником услуг Исполнителя осуществляется на основании выставляемого Исполнителем счета (счет – извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц). В выставленном Исполнителем счете-извещении указываются: размер платы за жилое помещение, сумма задолженности Собственника по плате за жилое помещение за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.1.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.1.8. Собственник оплачивает услуги Исполнителя в срок:

- до 25 числа месяца, следующего за текущим – для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

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 проведения 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 Предприятием 1 и Предприятием 2

5.2.1. Собственник и наниматель оплачивает Предприятию 1 стоимость поставки холодной питьевой воды и приема стоков. Предприятию 2 – стоимость поставки тепловой энергии и горячей воды в объеме, принятом на границах раздела дома с сетями указанных предприятий.

5.2.2. Оплата Собственником поставки коммунальных ресурсов осуществляется на основании выставляемых Предприятием 1 и Предприятием 2 счетов (счет – извещение – для физических лиц, счет-фактура – для юридических лиц). В выставляемых до 10 числа месяца, следующим за текущим Предприятием 1 и Предприятием 2 счетах-извещениях указываются: стоимость поставленных коммунальных ресурсов, сумма задолженности Собственника по оплате поставленных коммунальных ресурсов за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.2.3. Срок внесения платежей за поставленные ресурсы Предприятию 1 и Предприятию 2 - до 25 числа месяца, следующего за текущим.

5.2.4. Стоимость поставляемых Предприятием 1 и Предприятием 2 ресурсов определяется на основании тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.

5.2.5. Платежи в адрес Предприятия 1 и Предприятия 2 начисляются в соответствии с методикой, установленной Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.2.6. Льготы по оплате коммунальных ресурсов предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы Предприятия 1 или Предприятия 2, производится перерасчет стоимости услуг и (или) ресурсов со дня вступления изменений в силу.

5.2.8. При наличии акта о некачественном предоставлении коммунальной услуги предприятие, осуществляющее поставку соответствующего коммунального ресурса, производит перерасчет стоимости коммунального ресурса в соответствии с методикой Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 №307. Сторона (Исполнитель или поставщик коммунального ресурса), ответственная за нарушение предоставления Собственнику качественной коммунальной услуги определяется в рамках отношений Исполнитель – поставщик соответствующего коммунального ресурса данного Договора.

5.3. Исполнителя с Предприятием 1 и Предприятием 2

5.3.1. При наличии акта о некачественном предоставлении Исполнителем коммунальной услуги Собственнику (Акт 1) и акта о несоответствии параметров коммунального ресурса на границе эксплуатационной ответственности требованиям эксплуатационного соглашения (Акт 2) по соответствующему коммунальному ресурсу, ответственность за нарушение качественного предоставления коммунальной услуги Собственнику несет соответствующее ресурсоснабжающее предприятие (Предприятие 1 или Предприятие 2) и оно несет убытки, связанные с перерасчетом стоимости коммунальной услуги. Акт 2 должен быть составлен не позднее суток с момента оформления Акта 1.

5.3.2. При наличии акта о некачественном предоставлении коммунальной услуги Собственнику (Акт 1) и соответствии параметров коммунального ресурса на входе в дом требованиям эксплуатационного соглашения, либо отсутствию Акта 2, ответственность за нарушение качественного предоставления коммунальной услуги Собственнику несет Исполнитель. В этом случае

сумма перерасчета Собственнику за некачественное предоставление коммунальной услуги, предъявляется соответствующим ресурсоснабжающим предприятием (Предприятием 1 или Предприятием 2) Исполнителю. Исполнитель обязан оплатить предъявленные счета в течение месяца с момента предъявления.

5.3.3. При обнаружении представителями Предприятия 1 или Предприятия 2 утечек ХПВ или ГВС из внутридомовых инженерных сетей составляется 2-х сторонний Акт по факту утечек. Исполнитель возмещает убытки, понесенные соответствующим предприятием в течение месяца с момента предъявления.

5.3.4. Расчеты Исполнителя с Предприятием 1 и Предприятием 2 за поставку коммунальных ресурсов, используемых Исполнителем для обеспечения своей хозяйственной деятельности, помимо предоставления коммунальных услуг Собственникам, выходят за рамки настоящего Договора и осуществляются в рамках прямых договорных отношений.

5.4. Предприятия 1 с Предприятием 2

5.4.1. Расчеты Предприятия 1 с Предприятием 2 за поставку коммунальных ресурсов, используемых ими для обеспечения своей хозяйственной деятельности, выходят за рамки настоящего Договора и осуществляются в рамках прямых договорных отношений.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Исполнитель, Предприятие 1, Предприятие 2 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, Предприятием 1, Предприятием 2 и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

6.4. 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.

6.5. При выявлении Исполнителем факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

6.7. В случае представления Исполнителем уведомления о необходимости проведения капитального ремонта Дома, Исполнитель, в соответствии с п. 2.1.1. несет полную ответственность за санитарное, техническое и противопожарное состояние общего имущества Дома на период действия настоящего договора.

6.8. Предприятие 1 и Предприятие 2 несут ответственность за поставку коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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.

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

7.3. 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.

7.4. Все споры, возникающие между Исполнителем, Предприятием 1 и Предприятием 2 рассматриваются в установленном законом порядке.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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.

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

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другие стороны о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с 01.06.2009 действует по 31.05.2014 г.

9.2. Срок действия договора управления может быть продлен на 3 месяца в случаях, если:

9.2.1. Большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

9.2.2. Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

9.2.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, создаваемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом.

в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

9.2.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания Собственников, если Исполнитель не выполняет условий договора, а именно: бездействует либо действует с нарушениями норм договора или нормативных правовых актов.

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

10.3. В случае расторжения Договора Исполнитель за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, а в случае досрочного расторжения Договора по основаниям, изложенным в п. 10.1. Договора Исполнитель обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом в течение 5 (пяти) дней лицу, указанному в решении общего собрания Собственников.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор составлен в 4-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 доме.

Приложение 2 Перечень обязательных работ по санитарному содержанию, техническому обслуживанию общего имущества и управлению многоквартирным жилым домом.

Приложение 3 Перечень дополнительных работ по санитарному содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным жилым домом.

Приложение 4 Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Собственником.

Приложение 5 Эксплуатационное соглашение Предприятия 1 с Исполнителем.

Приложение 6 Эксплуатационное соглашение Предприятия 2 с Исполнителем.

Приложение 7 Форма "Реестр выполненных работ".

Приложение 7а Инструкция по заполнению формы "Реестр выполненных работ".

Приложение 8 Постановление № 384 от 27/03/2009 "Об усилении контроля за производством ремонтно-строительных работ при выполнении перепланировки и (или) переустройства жилых помещений в многоквартирных жилых домах"

Приложение 9 Правила изменения размера платы.

Приложение 10 Договор страхования имущества.

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/ 2-54-94, факс 3-72-06
р/с 40702810255360183061 в Сосновоборском ОСБ № 8172 БИК 044030653
к/с 30101810500000000653 Северо-Западный Банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург

12.2 Предприятие 1: СМУП «ВОДОКАНАЛ»

188540, Россия, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Устьянская, д.6
ИНН 4714017631, КПП 471401001; тел. 8(81369) 7-23-30, факс 4-36-65
р/с 40602810801000005774 в Сосновоборском филиале Банка «Таврический» (ОАО) г. Сосновый Бор;
к/с 30101810300000000748 БИК 044106748

12.3 Предприятие 2: СМУП «ТСП»

188540, Россия, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, а/я 288/5
ИНН 4714014006, КПП 471401001; тел. 8(81369) 2-33-56, факс 2-33-56
р/с 40602810301000006707 в Сосновоборском филиале Банка «Таврический» (ОАО) г. Сосновый Бор;
к/с 30101810300000000748 БИК 044106748

Исполнитель
ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ»
Предприятие 2
СМУП «ВОДОКАНАЛ»
СМУП «ТСП»
Собственники: кв. № 28.36.

В.В. Коларж

А.С. Цепенко

В.Б. Мостовой

Г.Н. Попков.



ПРОТОКОЛ № 24

заочного общего собрания собственников помещений от _____ многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Ленинградская,34

г. Сосновый Бор
Ленинградская область

« 10 » 10 2009г.

Общее собрание собственников помещений создано по инициативе собственника Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО "Сосновоборский городской округ" (представитель собственника по доверенности №18 от 06.04.2009г. Шакиров А.Н.)

По данным реестра собственников помещений многоквартирного дома все собственники помещений дома обладают 30255 голосами.

В голосовании приняли участие собственники, обладающие 18915 голосами, что составляет 63 % от общего числа голосов собственников помещений.

Кворум для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, имеется, собрание правомочно (ч.3 ст.45 ЖК РФ).

Решения по повестке дня:

Решили:

1. В качестве способа управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Ленинградская обл., г.Сосновый Бор, ул.Ленинградская,34 выбрать управление управляющей организацией.

"ЗА" 18915 голосов;

"ПРОТИВ" 0 голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛОСЬ" 0 голосов;

Решение принято.

2. В качестве управляющей организации выбрать ООО "СОЦИУМ-СТРОЙ"

"ЗА" 18915 голосов;

"ПРОТИВ" 0 голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛОСЬ" 0 голосов;

Решение принято.

3. Утвердить условия договора управления многоквартирным домом между ООО "СОЦИУМ-СТРОЙ" и собственниками помещений многоквартирного дома в редакции Администрации МО "Сосновоборский городской округ".

"ЗА" 18137 голосов;

"ПРОТИВ" 0 голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛОСЬ" 778 голосов;

Решение принято.

Уведомление собственников помещений о принятых решениях будет произведено путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений. Ознакомление с протоколом и материалами настоящего собрания производится по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 66 (офис ООО "СОЦИУМ-СТРОЙ") по будням с 9-00 до 17-00.

Решение общего собрания в соответствии с п.5 ст.46 Жилищного Кодекса РФ является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Неотъемлемой частью настоящего протокола являются:

- лист регистрации участников общего собрания с приложенными к нему всеми выданными представителям собственников помещений доверенностями (копиями доверенностей);
- расчет числа голосов собственников помещений;
- оформленные в письменной форме решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование.

ИТОГО прилагается _____ листов.

Инициатор проведения собрания

(подпись)

(расшифровка)

Регистратор-секретарь

(подпись)

(расшифровка)

