

ДОГОВОР № Г-9
управления многоквартирным домом

ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ
СЛУЖБА-ИЭО

г. Сосновый Бор

Собственник(и) помещения многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, проспект Героев д. №9 кв №№ 4, 6, 8, 12, 27, 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-СГРОЙ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, СМУП «ВОДОКАНАЛЪ», именуемое в дальнейшем «Предприятие 1» в лице директора Целенко Анатолия Степановича, действующего на основании Устава, СМУП «ТСП», 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 информации-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 приведены 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.

А.В. Сосновоборский

Верно

ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ
СЛУЖБА-ИЭО
Для документов

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 паличии), 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 расходов 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 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" 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 – для юридических лиц). В выставляемом 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.

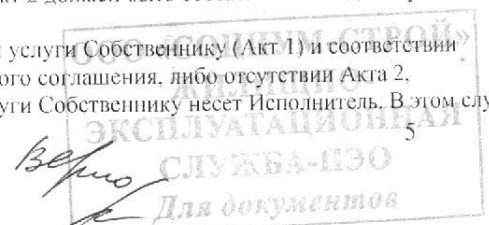
5.2.7. В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы Предприятия 1 или Предприятия 2, производится перерасчет стоимости услуг и (или) ресурсов со дня вступления изменений в силу.

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 отсутствии 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 уплате 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 несении 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 до 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, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом.

Ворчих

СЛУЖБА-136
Для документов

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 помещение в многоквартирном доме и предоставления 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. Устьинская, 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

Подписи сторон:

Исполнитель

В.В. Коларж

Предприятие 1

А.С. Целенко

Предприятие 2

В.Б. Мостовой

Собственник(и) кв. №№ 4, 6, 8, 12, 27, 28, 36.

Г.Н. Попков.

