

Получено
Дата 08.02.2010
Вх. № 22
Т. 23-753
«Континент»

«01» января 2010 год

г. Кировск
Ленинградской области

Общество с ограниченной ответственность «Континент», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ», в лице генерального директора Калугина Николая Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и муниципальное образование Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, от имени которого выступает Администрация муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, в лице главы администрации Кольцова Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, далее Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 187 342, Ленинградская область, ул. Энергетиков, дом 12 (далее - **Многоквартирный дом, Дом**), в отношении Помещений (далее - **Помещения**), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещения коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении № 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, домофона, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении), вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями установленными действующем законодательства РФ. Работы по текущему ремонту указанные в перечне работ по техническому обслуживанию жилых домов, выполняемых Управляющей организацией, за плату, вносимую нанимателями и собственниками жилья на содержание и ремонт жилья ежемесячно (Приложение № 2 к настоящему договору), выполняются в счет платы за содержание и ремонт жилья, прочие работы в соответствии с решениями Собственника о размерах и порядке дополнительной оплаты определенных работ.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами-нанимателями и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с Собственниками помещений (далее - Пользователи), жилье Помещения следующих коммунальных услуг: (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, энергоснабжение).

Калугин Н.А.

Кольцов А.В.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Не менее чем за 10 дней информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, переданную Управляющей организации и связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно не позднее 30 апреля текущего года представлять Собственнику через абонентский почтовый ящик или с доставкой по адресу: г. Кировск, ул. Новая, д. 1, каб. 43 письменный отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать Собственника Помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании Собственников Помещений.

2.1.9. Представлять интересы Собственника в органах местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных, а так же прочими организациями по вопросам, связанным с настоящим договором.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с решением, установленным общим собранием Собственников Помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.2. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. инициировать и проводить общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7 Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.5. Оказывать консультационные услуги по вопросу ликвидации задолженности Нанимателей за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Платежи и расчеты

3.1. Плата Собственника Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, домофона, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) при отсутствии соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами – Решениями совета депутатов муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, для Собственников и нанимателей Помещений в многоквартирном доме, не установивших размер такой платы.

3.2. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется по фактическим затратам на содержание общего имущества в Многоквартирном доме с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании Собственников Помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.3. Плата собственников и нанимателей жилых помещений за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике (ЛенРТК) и Решениями совета депутатов муниципального образования Кировское городское поселение, а также решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Сумма платежа Нанимателя по настоящему Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (в т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.5. Изменение размера платы Нанимателя по настоящему Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.6. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер платы Нанимателя жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.9. При временном отсутствии граждан - нанимателей и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".



Калугин Н.А.



Кольцов А.В.

4. Ответственность

4.1. Убытки, понесенные Собственником, Нанимателями или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику или Нанимателю, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников Помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией Собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, если такие обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора.

4.4. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергаясь их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

4.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных настоящим Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор заключен на три года с «01» января 2010 года до «01» января 2013 года, с этой датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организацией.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Заключительные положения

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится соответственно по одному экземпляру Договора.

7.3. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

7.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

7.5. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает в суде.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень работ по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, выполняемых ООО «Континент», за плату, вносимую нанимателями и собственниками жилья на содержание и ремонт жилья ежемесячно.

9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Континент»,
ИНН 4706020214, КПП 470601001
187342, Ленинградская область, г. Кировск,
ул. Северная, д. 4,
телефон 23-753
р.счет 40702810420000000514 в
ОАО «Рускобанк» г. Всеволожск,
к.счет 3010181020000000725
БИК 044106725

Собственник:

Администрация муниципального образования
Кировское городское поселение муниципального
образования Кировский муниципальный район
Ленинградской области
187342, Ленинградская область,
г. Кировск, ул. Новая, д.1
тел. 81362-21964
ИНН 4706023857 КПП 470601001
УФК по Ленинградской области (ОФК 09, КФ Кировского
района ЛО;
Администрация МО Кировское городское поселение л/с
02453001190)
р/сч. 40204810400000002203
в ГРКЦ ГУ Банка РФ по Ленинградской области г. Санкт-
Петербург
к/сч. нет
БИК 044106001
ОКПО 79836196



Калугин Н.А.
(подпись)



Кольцов А.В.
(подпись)