

Оригинал  
**ДОГОВОР**  
на управление общим имуществом собственников жилья в многоквартирном доме  
по адресу: г. Приозерск ул. Привокзальная д. 5

г. Приозерск

« 01 » октября 200 6 г.

Настоящий договор заключен между ООО «ТАНДЕМ» в лице Генерального директора Сюзюмова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ с одной стороны, и администрация МО Приозерское городское поселение, действующая в интересах муниципального образования, в лице начальника отдела по управлению муниципальным имуществом и землепользованию Денисова С.В., действующего на основании доверенности, именуемого в дальнейшем СОБСТВЕННИК с другой стороны.

**1. Основания.**

1.1. Основанием для заключения Договора является Жилищный Кодекс РФ, протокол собрания (приложение №1) собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Приозерск ул. Привокзальная, д. 5.

**2. Термины, используемые в договоре**

2.1. **Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.2. **Общее имущество многоквартирного дома** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений. А именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном участке.

2.3. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и электроэнергия.

2.4. **Управление многоквартирным домом** должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

**3. Предмет договора:**

3.1. На основании решения собрания собственников жилья в многоквартирном доме, согласно приложения №1, СОБСТВЕННИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ принимает на себя **управление общим имуществом многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора** согласно требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170. Предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающими организациями (тепловая энергия, электрическая энергия мест общего пользования, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов) по договорам между УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и ресурсоснабжающей организацией. Обеспечение СОБСТВЕННИКА газом и электроэнергией осуществляется путем заключения прямых договоров, заключаемых нанимателями социального жилья с поставщиками данной продукции.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в п.2.2 данного договора и определяется конкретной технической документацией на многоквартирный дом.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома указан в приложении №2.

3.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома может быть изменен решением общего собрания собственников жилья и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.5. В состав оплаты за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома включается:

- плата за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома;

- плата за ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома. Плата за капитальный ремонт осуществляется ежемесячно на счета управляющей организации в размере, определенном постановлением главы муниципального образования Приозерский район Ленинградской области до определения иного порядка.

3.6. Оплата СОБСТВЕННИКОМ жилья стоимости услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома осуществляется на основании тарифов, утвержденных общим собранием собственников жилых помещений и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. Оплата коммунальных услуг производится СОБСТВЕННИКОМ жилья на основании показаний приборов учета, установленных на границе раздела ответственности, в случае их отсутствия - по нормативам потребления коммунальных услуг, устанавливаемым решением главы муниципального образования Приозерский



район Ленинградской области по тарифам, установленным решением главы муниципального образования.

3.7. Оплата СОБСТВЕННИКОМ жилья услуг по содержанию и ремонту занимаемых жилых помещений производится на основании Перечня платных услуг, оказываемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (приложение №3).

#### **4. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязуется:**

4.1. Обеспечить управление общим имуществом многоквартирного дома, в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении №2 к настоящему договору.

**4.2. Не расторгать договор по управлению многоквартирным жилым домом по своей инициативе до окончания отопительного периода.**

4.3. Производить работы по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, подготовку к весенне-летнему, осенне-зимнему сезонам в соответствии с требованиями, изложенными в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

4.4. Выполнять заявки СОБСТВЕННИКА жилья по аварийному обслуживанию (перекрытие стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) в сроки, определенные перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.5. Предоставлять СОБСТВЕННИКУ информацию по вопросам управления общим имуществом многоквартирных домов, по перспективам использования ресурсосберегающих технологий, о сроках проведения ремонтно-восстановительных работ.

4.6. Производить перерасчет платы за управление общим имуществом многоквартирных домов или за предоставленные коммунальные услуги при некачественном предоставлении данных услуг. Перерасчет платы за управление общим имуществом многоквартирных домов и некачественные коммунальные услуги производится на основании Методики, утвержденной общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. Основанием для производства перерасчета является заявление СОБСТВЕННИКА жилья, подтвержденное представителем многоквартирного жилого дома, избранного общим собранием собственников жилья в многоквартирном жилом доме.

#### **5. СОБСТВЕННИК обязуется:**

5.1. Соблюдать правила содержания жилых, нежилых помещений, общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

5.2. Своевременно производить оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, своевременно вносить плату за капитальный ремонт и плату за потребленные коммунальные услуги.

5.3. Обеспечивать допуск в занимаемые жилые и нежилые помещения представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ для проведения осмотра общего имущества многоквартирного жилого дома (стояки системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также приборы учета потребления коммунальных услуг) при условии предварительного уведомления СОБСТВЕННИКА.

5.4. Устранять за свой счет повреждения общего имущества многоквартирного дома, если данные повреждения произошли по вине СОБСТВЕННИКА жилья или проживающих совместно с ним лиц.

5.5. При проведении переустройства и перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством правила, и уведомлять об этом УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ.

#### **6. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ имеет право:**

6.1. Требовать от СОБСТВЕННИКА жилья своевременной оплаты за выполненные работы по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома и предоставленные коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2. Требовать от СОБСТВЕННИКА жилья, не полностью внесшего плату за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги, уплаты УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.3. Требовать через суд погашения образовавшейся задолженности за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги.

6.4. Требовать допуска в жилые и нежилые помещения СОБСТВЕННИКА жилья для осмотра и проверки общего имущества многоквартирного жилого дома (стояки системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также приборы учета потребления коммунальных услуг), а также при ликвидации аварийной ситуации. При ликвидации аварийной ситуации должен присутствовать ответственный работник УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, которого СОБСТВЕННИК жилья должен знать в лицо.

#### **7. СОБСТВЕННИК имеет право:**

7.1. Получать качественные услуги по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении №2 к настоящему договору.

7.2. Требовать снижения оплаты за управление общим имуществом многоквартирного дома или за предоставленные коммунальные услуги при снижении качества предоставления данных услуг.

7.3. Требовать от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ предоставление информации по вопросам управления общим

имуществом многоквартирных домов, по перспективам использования ресурсосберегающих технологий, о сроках проведения ремонтно-восстановительных работ, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

7.4. Требовать присутствия при проведении аварийно-восстановительных работ ответственного работника УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, которого он знает в лицо.

7.5. Требовать пересмотра на общем собрании собственников общего имущества многоквартирного жилого дома и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ размера оплаты за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги в случае внедрения энергосберегающих технологий, установки приборов учета на входе в жилой дом, внедрения новых способов управления общим имуществом многоквартирного жилого дома.

## 8. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Стоимость услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома, выполняемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и поставщиками коммунальных услуг, определяется в соответствии с настоящим договором, исходя из согласованных сторонами тарифов и цен на предоставляемые услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

8.2. Расчеты по договору осуществляются через РАСЧЕТНО-КАССОВЫЙ ЦЕНТР. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ заключает договор с РАСЧЕТНО-КАССОВЫМ ЦЕНТРОМ по расчету платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги и сбор платы с нанимателей социального жилья за предоставленные услуги. РАСЧЕТНО-КАССОВЫЙ ЦЕНТР производит начисление оплаты, печатание единой счет-квитанции, доведение данной счет-квитанции до СОБСТВЕННИКА жилья, сбор платежей от СОБСТВЕННИКА жилья и доведение собранной платы до УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ и на основании соглашения - ресурсоснабжающей организации. Произведенная работа по начислению платежей, доведению счет-квитанций, сбору платежей, перечислению платежей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ является возмездной и оплачивается УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

8.3. Источниками средств оплаты УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ за предоставленные услуги являются:

- средства, полученные от СОБСТВЕННИКА жилья в счет оплаты за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома и предоставленные коммунальные услуги;
- средства на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, получаемые от СОБСТВЕННИКА на основании решения собрания собственников многоквартирного дома;
- средства, полученные из бюджетов различных уровней на проведение капитального ремонта жилого дома.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями, нормативными документами в области жилищного законодательства РФ.

9.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающими невозможным его выполнение;
- невыполнение обязательств по договору явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9.3. Стороны в соответствии с законодательством РФ несут материальную ответственность в полном объеме причиненных одной из сторон убытков, ущерба имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) другой стороны и/или её персонала при выполнении обязательства рамках настоящего договора. 9.4. Окончание срока действия данного договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## 10. ПОРЯДОК ПЕРЕСМОТРА И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.2. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из сторон, если в период действия договора существенно изменились условия произведенной или социально-экономической деятельности сторон.

10.3. Предложения об изменении договора рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

10.4. Любая из сторон вправе требовать пересмотра или расторжения договора в случае систематического (более 2-х раз) нарушения обязательств другой стороной.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

## 11. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ.

11.2. Споры и разногласия сторон решаются в соответствии с действующим законодательством.

11.3. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

11.4. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор передается на рассмотрение арбитражного суда.

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Настоящий договор вступает в силу с «\_1\_» октября \_\_\_\_\_, действует до «\_31\_» декабря 2008г. \_\_\_\_\_ и считается ежегодно продленным, если за один месяц до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит об отказе от договора или его пересмотре.

## 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

13.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

