

**ДОГОВОР**  
**на управление общим имуществом собственника жилья в многоквартирных**  
**домах.**

« 04 » августа 2011 г.

Закрытое Акционерное Общество «ТВЭЛОблСервис», именуемое в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ в лице Генерального директора Самойловой Наталии Николаевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и

Глава администрации МО Ларионовское сельское поселение Воронцов С.Е., действующий на основании Устава и положения, как собственник жилых помещений в многоквартирных домах, именуемый в дальнейшем СОБСТВЕННИК, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем.

### 1. Основание

Основанием для заключения Договора является Жилищный Кодекс РФ, решение собственника жилых помещений многоквартирных домов, расположенных в п.Починок, п. Лариово, п. Моторное, п. Коммунары согласно приложению № 1.

### 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, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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 решений собраний собственников жилья в многоквартирных домах, расположенных в п. Починок, п. Лариово, п. Моторное, п. Коммунары приложения №1, СОБСТВЕННИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ принимает на себя управление общим **имуществом данных многоквартирных** домов согласно требованию 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, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) по договорам между УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и ресурсоснабжающей организацией. Предоставление услуг по управлению общим имуществом многоквартирных домов и коммунальных услуг гражданам, занимающим муниципальные жилые помещения, принадлежащие СОБСТВЕННИКУ, осуществляется на основании договоров социального найма жилых помещений, которые по поручению СОБСТВЕННИКА заключаются между УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и нанимателями социального жилого помещения. Обеспечение нанимателей социального жилья газом и электроэнергией осуществляется путем заключения прямых договоров 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 каждый 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 или решением общего собрания собственников жилых помещений с участием управляющей организации.

**3.6.** Оплата нанимателями социального жилья стоимости услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома осуществляется на основании тарифов, утвержденных постановлением главы муниципального образования или общим собранием собственников жилых помещений и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. Оплата коммунальных услуг производится нанимателями социального жилья на основании показаний приборов учета, установленных на границе раздела ответственности, в случае их отсутствия - по нормативам потребления коммунальных услуг, устанавливаемым решением главы администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по тарифам, установленным решением главы муниципального образования.

**3.7.** Оплата нанимателями социального 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 многоквартирных домов, указанных в приложении № 1 к настоящему договору, 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 многоквартирными домами по своей инициативе до окончания отопительного периода.

**4.3.** Производить работы по содержанию общего имущества многоквартирных домов, 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 нанимателей социального 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 (приложение 2).

**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 нанимателя социального жилья, подтвержденное представителем многоквартирного жилого дома, избранного общим собранием собственников жилья в многоквартирном жилом доме.

## **5. СОБСТВЕННИК обязуется:**

**5.1.** Требовать от нанимателя социального жилья соблюдения правил 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.** Требовать от нанимателя социального жилья своевременного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, платы за наем жилых помещений и платы за потребленные коммунальные услуги.

**5.3.** Требовать от нанимателей социального жилья допуска в занимаемые на праве социального найма 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 приборов учета потребления коммунальных услуг) при условии предварительного уведомления нанимателя социального жилья.

**5.4.** Требовать от нанимателя социального жилья устранения за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, если данные повреждения произошли по вине нанимателя социального жилья или проживающих совместно с ним лиц.

**5.5.** Требовать от нанимателей социального жилья производство переустройства и перепланировки жилых помещений с соблюдением установленных законодательством правил с уведомлением об этом УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

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

**6.1.** Требовать от нанимателя социального 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 нанимателя социального 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 нанимателя социального 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 наниматель социального жилья должен знать в лицо.

## **7. НАНИМАТЕЛЬ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ИМЕЕТ ПРАВО:**

**7.1.** Получать качественные услуги по управлению общим имуществом многоквартирных домов, указанных в приложении № I к настоящему договору, 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 присутствия при проведении аварийно-восстановительных работ ответственного работника УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, которого он знает в лицо.

## **8. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**8.1.** Стоимость услуг по управлению общим имуществом многоквартирных домов, выполняемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и предоставленными коммунальными услугами, определяется в соответствии с настоящим договором, исходя из согласованного сторонами тарифов и цен на предоставляемые услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

**8.2.** Расчеты по договору осуществляются через МП «Расчетный информационный центр». УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ заключает договор с МП «Расчетный информационный центр» по расчету платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги и сбор платы с нанимателей социального жилья за предоставленные услуги. МП «Расчетный информационный центр» производит начисление оплаты, печатание единой счет-квитанции, доведение данной счет-квитанции до нанимателей социального жилья, сбор платежей от нанимателей социального 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 нанимателей социального 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 обязательств в 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

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

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

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

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

## 11. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ

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

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

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

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**Настоящий договор вступает в силу с 04 августа 2011 года и действует до 31 декабря 2011 года считается ежегоднопродленным, 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

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

13.2. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами использования электрической и тепловой энергии и другими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда, производства и потребления тепловой энергии.

#### 14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН И РЕКВИЗИТЫ

##### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ЗАО «ТВЭЛОблСервис»  
188765, Ленинградская область,  
Приозерский район, пос. Мельниково,  
ул. Калинина, д.9  
ИНН 4712124853 КПП 471201001  
Р/с 40702810155390183526  
Северо-Западный банк Сбербанка РФ  
г. Санкт-Петербург  
К/с 301401810500000000656  
БИК 044030653

##### СОБСТВЕННИК

Администрация муниципального  
образования Ларионовское сельское  
поселение МО Приозерский  
муниципальный район  
Ленинградской области  
188763, Ленинградская область,  
Приозерский район, п. Ларионово,  
ул. Ленинградская д. 19 А  
ИНН 4712039372 КПП 471201001  
Банк получателя : ГРКЦ ГУ Банка  
России  
по Ленинградской области,  
г. Санкт-Петербург  
Р/с 40204810500000003115  
л/с 020340301231  
БИК 044106001  
ОКАТО 41239824000 ОКПО 04183322

Н.Н. Самойлова



С.Е. Воронцов



ПЕРЕЧЕНЬ

- п. Моторное Приладожское шоссе д.2
- п. Моторное Химлесхоз
- п. Моторное ул. Хвойная д. 3
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.2
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.3
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.4
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.5
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.6
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.7
- п. Моторное ул. Рыбацкая д.8
- п. Моторное ул. Садовая д.3

- п. Починок ул. Леншоссе д.1
- п. Починок ул. Леншоссе д.11
- п. Починок ул. Леншоссе д.13
- п. Починок ул. Леншоссе д.17
- п. Починок ул. Леншоссе д.21
- п. Починок ул. Леншоссе д.23
- п. Починок ул. Леншоссе д.27
- п. Починок ул. Леншоссе д.3
- п. Починок ул. Леншоссе д.5
- п. Починок ул. Леншоссе д.9

- п. Ларионово ул. Боровая д. 1
- п. Ларионово ул. Боровая д. 12
- п. Ларионово ул. Боровая д. 14
- п. Ларионово ул. Боровая д. 2
- п. Ларионово ул. Боровая д. 5
- п. Ларионово ул. Боровая д. 7
- п. Ларионово ул. Боровая д. 8
- п. Ларионово ул. Боровая д. 9
- п. Ларионово ул. Заречная д. 1
- п. Ларионово ул. Ленинградская д. 14
- п. Ларионово ул. Ленинградская д. 17
- п. Ларионово ул. Ленинградская д. 25
- п. Ларионово ул. Озерная д. 10
- п. Ларионово ул. Озерная д. 12
- п. Ларионово ул. Озерная д. 13
- п. Ларионово ул. Озерная д. 15
- п. Ларионово ул. Озерная д. 16
- п. Ларионово ул. Озерная д. 17
- п. Ларионово ул. Озерная д. 6
- п. Ларионово ул. Школьная д. 10
- п. Ларионово ул. Школьная д. 14
- п. Ларионово ул. Школьная д. 16
- п. Ларионово ул. Школьная д. 4
- п. Ларионово ул. Школьная д. 6

- п. Коммунары ул. Железнодорожная д. 12
- п. Коммунары ул. Железнодорожная д. 14
- п. Коммунары ул. Железнодорожная д. 16
- п. Коммунары ул. Железнодорожная д. 8
- п. Коммунары ул. Железнодорожная д. 9
- п. Коммунары ул. Ленинградская д. 23
- п. Коммунары ул. Ленинградская д. 24
- п. Коммунары ул. Ленинградская д. 29
- п. Коммунары ул. Ленинградская д. 5
- п. Коммунары ул. Ленинградская д. 6
- п. Коммунары ул. Ленинградская д. 9
- п. Коммунары ул. Новая д. 1
- п. Коммунары ул. Новая д. 2
- п. Коммунары ул. Новая д. 3
- п. Коммунары ул. Новая д. 5
- п. Коммунары ул. Новая д. 6
- п. Коммунары ул. Новая д. 7
- п. Коммунары ул. Садовая д. 11
- п. Коммунары ул. Садовая д. 15
- п. Коммунары ул. Садовая д. 17
- п. Коммунары ул. Садовая д. 2
- п. Коммунары ул. Садовая д. 3
- п. Коммунары ул. Садовая д. 4
- п. Коммунары ул. Садовая д. 5
- п. Коммунары ул. Садовая д. 6
- п. Коммунары ул. Садовая д. 7
- п. Коммунары ул. Садовая д. 9
- п. Коммунары ул. Центральная д. 1
- п. Коммунары ул. Центральная д. 10
- п. Коммунары ул. Центральная д. 12
- п. Коммунары ул. Центральная д. 2
- п. Коммунары ул. Центральная д. 5
- п. Коммунары ул. Центральная д. 6
- п. Коммунары ул. Центральная д. 9
- п. Коммунары ул. Школьная д. 18
- п. Коммунары ул. Школьная д. 21
- п. Коммунары ул. Школьная д. 22
- п. Коммунары ул. Школьная д. 23
- п. Коммунары ул. Школьная д. 24
- п. Коммунары ул. Школьная д. 26
- п. Коммунары ул. Школьная д. 27
- п. Коммунары ул. Школьная д. 29
- п. Коммунары ул. Выборгская д. 4
- п. Коммунары ул. Выборгская д. 10

**Администрация муниципального образования  
Ларионовское сельское поселение муниципального образования  
Приозерский муниципальный район Ленинградской области**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

От 04 августа 2011 года № 42-р

О заключении договоров на управление  
общим имуществом многоквартирных домов  
поселков Починок, Ларионово, Моторное,  
Коммунары Ларионовского сельского поселения.

В соответствии с решением собственников жилых помещений многоквартирных домов поселков Коммунары, Починок, Моторное, Ларионово о выборе в качестве управляющей компании общим имуществом МКД ЗАО «ТВЭЛОблСервис»:

1. Расторгнуть с 31 июля 2011 года договора на управление общим имуществом многоквартирных домов от 01.01.2009г., заключенные между Администрацией МО Ларионовское сельское поселение и ООО «Ларионовское ЖКХ».

2. Заключить с 01 августа 2011 года договора на управление общим имуществом многоквартирных домов поселков Починок, Коммунары, Моторное, Ларионово с ЗАО «ТВЭЛОблСервис».

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя главы администрации Никулина В.А..

Глава администрации



С.Е.Воронцов

Исп. Никулин В.А. 92 443

Разослано: дело-2, бухгалтерия-1, ООО «Ларионовское ЖКХ»-1, ЗАО «ТВЭЛОблСервис»-1, ОКХ-1