

Договор № 04

Управления многоквартирным домом между управляющей организацией и местной администрацией муниципального образования Большеижорское городское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

пос. Большая Ижора

« 27 » декабря 2017 года

Местная администрация муниципального образования Большеижорское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, действующая на основании Положения об администрациях, утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования Большеижорское городское поселение № 27 от 06 октября 2006 года, ИНН 4720008191, в лице Главы местной администрации Воронова Германа Анатольевича с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Союз» ИНН 7805689724, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Макарова Александра Викторовича, действующей на основании Устава, (далее-Стороны) заключили настоящий договор (далее-Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1 Управляющая организация по заданию Собственника обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: поселок Большая Ижора:

- ул. Сосновая дом 7 литер А,
- ул. Луговая дом 27 литер А,

- ул. Приморское шоссе дом 16, литер А, дом 18 литер А, дом 22 литер А, дом 24 литер А (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся муниципальной собственностью (далее - Помещение), коммунальных услуг согласно условиям Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, в порядке и согласно условиям Договора.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

1.4.1 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;

1.4.2 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 многоквартирных домов.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

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 надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с пунктом 1.3. Договора, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

вывозу твердых бытовых отходов, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее - Земельный участок), а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии, приборов учета холодной воды в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.1.2 Обеспечивать выполнение текущего ремонта Многоквартирного дома с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.3 Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключенным на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Указанное дополнительное соглашение к Договору в обязательном порядке должно содержать следующие сведения: дату проведения и номера протоколов вышеуказанных собраний, вид работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома, сметную стоимость данных работ (по видам), сроки выполнения работ, условия финансирования работ собственниками помещений (доля оплаты собственниками помещений сметной стоимости работ), расчет ежемесячного размера платы Собственника

за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, произведенный с учетом доли Муниципальной площади в общем имуществе Многоквартирного дома.

Для заключения указанного дополнительного соглашения Управляющая организация представляет Собственнику протокол(ы) данных собраний с приложением сметы (смет) на выполнение работ по капитальному ремонту по видам работ, а также расчет размера платы каждого собственника за капитальный ремонт общего имущества (по видам работ) с 1 кв. м общей полезной площади Многоквартирного дома в месяц.

2.1.4 Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые гражданами - пользователями жилых Помещений по договорам безвозмездного пользования, гражданами - нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда по договору социального найма и найма, в том числе заключенному с организацией, которой такое жилое помещение предоставлено по договору аренды (далее - наниматели жилых Помещений) следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, электроснабжение.

Обеспечивать отопление пустующих жилых и нежилых Помещений

Указанный в данном пункте перечень коммунальных услуг изменяется Управляющей организацией при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.5 Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, 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 № 170, 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», постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.6 Незамедлительно информировать нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.1.7 Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.8 При заключении или пролонгации Договора, в составе платежей по которому имеются платежи в соответствии с подпунктом б) 3.4.2. Договора, представлять протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома с приложением предложений Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ (смета) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Указанный протокол является основанием для расчета платы Собственника по Договору в отношении нежилых Помещений. Данное собрание должно быть инициировано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с обязательным уведомлением местной администрации Муниципального образования Большеижорское городское поселение Муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области .

2.1.9 Рассматривать обращения нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.10 Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.11 . В случае необходимости письменно информировать Собственника 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 в Многоквартирном доме.

2.1.12 . При наличии договоров на газоснабжение с ресурсоснабжающей организацией представлять копии этих договоров в расчетно-вычислительный центр для обеспечения выплат по Договору.

2.1.13. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово - хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2.1.14. Предоставлять Собственнику и гражданам - нанимателям Помещений по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей местной администрации Муниципального образования Большеижорское городское поселение Муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1 Принимать решения о порядке и условиях содержания и общего имущества в Многоквартирном доме 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 № 170, 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» в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2 Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.2.3 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.2.4 Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для

размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5 Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения нанимателями жилых Помещений платежей, указанных соответственно в пунктах 3.4.1. Договора.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1 В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований, предусмотренных целевой статьей «Расходы на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью местной администрации Муниципального образования Большеижорское городское поселение Муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области », вносить Управляющей организации денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.4.2 Договора.

2.3.2 Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

2.3.3 В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать Управляющую организацию об изменении доли муниципальной площади в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

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 Договору.

2.4.3. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.7, 2.1.10, 2.1.14 Договора.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1 Собственник ежемесячно обеспечивает внесение Управляющей организации платы рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.2. Договора, при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.2 Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, и- следующего за оплачиваемым.

3.3 Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей нанимателей в нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых Помещений, платежей за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых по договору с Собственником.

3.4 Договор включает в себя:

3.4.1. Платежи нанимателей жилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе за услуги по управлению Многоквартирным домом; по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома; уборке лестничных клеток; содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения; эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии, приборов учета холодной воды, приборов учета природного газа;

б) за услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами.

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) - в соответствии с методическими рекомендациями с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами

г) пени, начисленные нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем этих Помещений.

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета, в размере, определяемом в соответствии с Приложением 4 к Договору, рассчитанные следующим образом:

а) основные платежи за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих жилых Помещений - платежи, рассчитанные с применением размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленных действующим законодательством для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда,

б) платежи за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих нежилых Помещений, размер которых определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в Много- по квартирном доме, представленного Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.7. Договора;

в) за отопление пустующих жилых и нежилых Помещений, размер которых рассчитан применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами;

г) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений — в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами;

д) дополнительные платежи в отношении жилых Помещений - платежи за услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома; в размере, равном величине превышения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, установленного решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, над размером платы за содержание и ремонт жилых Помещений, утвержденным действующим законодательством для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, а также над размером платы в отношении пустующих жилых Помещений в соответствии с подпунктом пункта 3.4.2. Договора.

В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за управление Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, дополнительные платежи Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении жилых Помещений, а также платы за управление им, определяются дополнительным соглашением к Договору в пределах средств предусмотренных в бюджете на данные цели, пропорционально доле жилых « Помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением местной администрации Муниципального образования Большеижорское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

3.4.3 Цена Договора не включает в себя плату Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, выполнение которого осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключаемым согласно пункту 2.1.2 Договора. Размер платы Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома и порядок внесения такой платы устанавливается в указанном дополнительном соглашении к Договору.

3.5 При возникновении права муниципальной собственности на жилые помещения в Многоквартирном доме в Приложения 1 и 2 к Договору вносятся соответствующие изменения путей подписания дополнительного соглашения. При этом размер выплат в отношении этих Помещений рассчитывается в соответствии с условиями Договора с момента регистрации на них права муниципальной собственности, за исключением случаев наследования выморочного имущества в виде помещений. При наследовании выморочного имущества в виде помещений выплаты в соответствии с Приложением 2 к Договору рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.6 Размер платы Собственника в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с Приложением 4 к Договору, а после предоставления жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, размер выплат из бюджета рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

3.7 В случае, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателей жилых Помещений в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.1. Договора и величина выплат, осуществляемых за счет средств бюджета в отношении пустующих жилых Помещений, рассчитанная в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2. Договора, превышают размер соответствующей платы за указанные услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора подлежит уменьшению на величину превышения размеров платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме нанимателей и (или) арендаторов жилых Помещений - в отношении пустующих жилых Помещений над установленным в Многоквартирном доме размером платы собственников помещений за указанные услуги.

3.8 Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена 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 том числе, в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия в общем имуществе Многоквартирного дома.

- 3.9 Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.
- 3.10 В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).
Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и 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».
- 3.11 При временном отсутствии нанимателей жилых Помещений размер платы Собственника по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- 3.12 В случаях прекращения права собственности на одно или несколько Помещений в Многоквартирном доме, изменения доли в общем имуществе в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению (уменьшению) с момента прекращения права собственности на Помещение.
- 3.13 Расчеты по Договору приостанавливаются в случае вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации, органов государственной власти, регулирующих вопросы, относящиеся к предмету Договора, до приведения положений Договора в соответствие с действующим законодательством.
- 3.14 В целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет Управляющей организации, а также для учета их по видам начислений Стороны Договора по согласованию ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору, в том числе с учетом денежных средств, поступивших Управляющей организации от Собственника на основании вступивших в законную силу судебных решений.
- 3.15 Поступившие платежи нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых помещений, платежи за коммунальные услуги (за исключением платы за услуги по газоснабжению Помещений), а также поступившие пени, начисленные нанимателям жилых Помещений (за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем этих Помещений), перечисляются на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору.
- При наличии у Управляющей организации договора с расчетно - вычислительным центром на комплексное обслуживание по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг, расчетно - вычислительный центр перечисляет поступившие в расчетно-вычислительный центр платежи нанимателей жилых Помещений:
- за коммунальные услуги на расчетные счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций при наличии у Управляющей организации договоров ресурсоснабжения, заключенных с ресурсоснабжающими организациями (за исключением договоров газоснабжения) или договоров, заключенных Управляющей организацией с Собственником на возмещение расходов Собственника, связанных с обеспечением коммунальными ресурсами многоквартирных домов, на возмещение расходов

Собственника, связанных с обеспечением коммунальными ресурсами многоквартирных домов, находящихся в управлении данной организации.

- за вывоз твердых бытовых отходов и за содержание и ремонт лифтов на расчетные счета поставщиков данных услуг при наличии у Управляющей организации договоров с ними на оказание данных услуг, при условии наличия у расчетно - вычислительного центра договором поставщиками услуг по вывозу твердых бытовых отходов и содержанию и ремонту лифтов.

3.16 Поступившие в расчетно - вычислительный центр платежи нанимателей жилых Помещений за газ перечисляются расчетно - вычислительным центром ресурсоснабжающей организации, независимо от наличия договора ресурсоснабжения, заключенного между Управляющей и ресурсоснабжающей организацией.

4. Ответственность Сторон

4.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать, требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

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

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, 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 представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.10 Договора.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

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

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 оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон 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 Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения 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.

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.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1 Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.2 Собственник осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг нанимателям жилых Помещений и арендаторам нежилых Помещений.

6.3 При несоблюдении Управляющей организацией условий Договора Собственник направляет обращение в местную администрацию муниципального образования Большежорское городское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области об организации проведения проверки деятельности Управляющей организации и в случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение Управляющей организацией условий Договора - созыве собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении Договора с Управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с «27» декабря 2017 года, и действует до «27» декабря 2018 года. Договор может быть пролонгирован в соответствии с действующим законодательством.

8. Особые условия

Компенсации доходов Управляющей организации, выпадающих в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг следующим категориям нанимателей жилых Помещений:

- детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,
- Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы Героям Социалистического Труда, полным кавалерам ордена Трудовой Славы и членам семей указанных категорий граждан, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

9. Прочие условия

9.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

9.3. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и местной администрацией муниципального образования Большеижорское городское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области № 1 от 30.01.2017 года считать не действительным.

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

Приложения:

1. Перечень Помещений.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник:

Местная администрация
Муниципального образования
Большеижорское городское поселение
Ломоносовский муниципальный район
Ленинградской области
188531, Ленинградская область
Ломоносовский район, пос. Большая Ижора,
ул. Астанина, д. 5, факс 8 913 7656339
ИНН 4720081998 КПП 472001001,
р/с 401018102000004002 в ОТДЕЛЕНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЕ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
БИК 04406001

Глава местной администрации

Г.А. Воронов

Управляющая организация:

ООО "УК СОЮЗ" Юр. адрес:
198262, г. Санкт-Петербург,
Проспект Стачек, д. 212, корп. 2
пом. 74, тел. 957-45-18,
ИНН 7805689724, КПП 780501001
р/с 40702810155240004030
Северо-Западный Банк
ПАО "Сбербанк России" г. СПб
БИК 044030653

email: uksoyz@mail.ru

Генеральный директор

А.В. Макаров

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя (ненужное вычеркнуть):

Управление Многоквартирным домом.

Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

системы холодного водоснабжения,

системы канализации,

системы центрального отопления,

системы электроснабжения,

системы вентиляции,

внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях).

4. Санитарное содержание, в т.ч.:

придомовой территории,

помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в

Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,

вывоз твердых бытовых отходов,

дератизация Многоквартирного дома.

Глава администрации МО
Большеижорское городское поселение



Г.А.Воронов

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: _____

Год постройки _____

Фундамент (тип и материал) _____

Несущие стены (материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) _____

Несущие колонны (наличие, шт.) _____

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) _____

Двери в помещениях общего пользования (шт.) _____

Иные конструкции _____

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) _____,

лифт грузовой (кол-во) _____, иное оборудование _____

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) _____

Техническое подполье (площадь) _____

Технический этаж (площадь) _____

Колясочные (шт., площадь) _____

Чердак (площадь) _____

Технический чердак (площадь) _____

Лестницы, лестничные площадки (площадь) _____

Коридоры (площадь) _____

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) _____

Контейнерная площадка (площадь) _____

Элементы благоустройства _____

Детская, спортивная площадка _____

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):