

ДОГОВОР

на управление общим имуществом собственника жилья в многоквартирных домах.

«01» мая 2008 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 Севастьяновское сельское хозяйство Кариллок С.В., 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. Севастьяново, 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. Севастьяново 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 за исключением квартир, находящихся в собственности муниципального района, 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 перенективам 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 и 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 № 1 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 ОАО «Приозерские коммунальные системы». УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ заключает договор с ОАО «Приозерские коммунальные системы» по расчету платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги и сбор платы с нанимателей социального жилья за предоставленные услуги. ОАО «Приозерские коммунальные системы» 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 производной 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 01 мая 2008 года и действует до 30 апреля 2009 года 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

13.1. 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

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



Генеральный директор Н.Н. Самойлова

СОБСТВЕННИК

188752, Ленинградская область,
Приозерский район, п. Севастьяново,
ул. Новая, д. 4
ИНН 4712039340 КПП 471201001
Р/с сч 40204810200000002515
Отделение по Приозерскому району
Ленинградской области
(Администрация
Севастьяновское сельское поселение,
д/с 02031146050 ГРКН ГУ Банка
России
БИК 044106001
ОКАТО 4123980400 ОКПО 79840140



ПЕРЕЧЕНЬ

- | | | |
|-----------------|----------------|---------------------|
| п. Севастьяново | ул. Новая, д.1 | |
| п. Севастьяново | ул. Новая, д.2 | кроме квартиры № 2 |
| п. Севастьяново | ул. Новая, д.3 | кроме квартиры № 12 |