

ДОГОВОР № 245
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

с. п. Трубников Бор

"01 сентября 2012 г.

Открытое акционерное общество «Тепловые сети» (далее - Управляющая организация), в лице генерального директора Володкевича Валерия Тадеушевича, действующего на основании Устава и **Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, д. Трубников Бор, ул. Мира, д. За** (далее - Собственник), именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Основанием для заключения договора управления является Протокол № 1 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 08.11.2012 г.

1.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 187070 Ленинградская обл., Тосненский район, д. **Трубников Бор, ул. Мира, д. За** (далее - Многоквартирный дом), предоставлять коммунальную услугу - электроснабжения Собственникам и нанимателям помещений в данных домах и лицам, пользующимся помещениями в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в течение согласованного срока за плату.

Пользователи и Собственники обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами-собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг: электроснабжение.

2.1.3. 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 N 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации,

правительства Ленинградской области и муниципального образования, регулируемыми вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

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

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

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

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирных домах о состоянии общего имущества в Многоквартирных домах, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.1.9. Представлять по запросу Собственника помещения в Многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

2.2. Управляющая организация вправе:

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

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

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

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

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

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года

получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

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

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

2.4.5 За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет для Собственника по Договору 19,82 руб. за кв. м общей площади жилья.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет для Пользователя (Нанимателя жилого помещения) по Договору 19,82 руб. за кв. м общей площади жилья.

3.6. Плата, поступающая от нанимателей за наем жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма, перечисляется в бюджет Трубниковорского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области.

3.7. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

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

3.11. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

4. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом.

Порядок изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом может быть изменен только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

5. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств – не предусмотрено.

6. Ответственность

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

6.2. 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 предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

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

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный 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 оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

7. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

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

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

7.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

7.7. 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, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств N ОС-1а "Акт о приеме-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен с 01 декабря 2012 года по 30 ноября 2015 года.

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

9. Особые условия

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	<p>Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами благоустройства и озеленения.</p> <p>До момента государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для определения объемов работ и услуг, оказываемых управляющей организацией по его содержанию, земельный участок рассматривается в границах, установленных техническим паспортом на многоквартирный дом.</p>
2.	<p>Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого(нежилого) помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).</p>
3.	Крыши.
4.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения (квартиры).
6.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
7.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления электроснабжения и газоснабжения в границах установленных, постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Смена ламп накаливания	шт.	72,93
Содержание конструктивных элементов		
Прочистка вентиляционных каналов	м канал	115,11
Очистка кровли от мусора в летний период	м кв	8,81
Удаление с кровли снега толщ. слоя 20 см (1 раз в сезон) со сброс. сосулек	м кв	31,42
Укрепление коробок чердачных люков и выходов на кровлю	шт.	89,59
Смена стекол в охонных переплетах	м кв	852,01
Погрузка и вывоз строительного мусора с утилизацией	м куб	1 236,20
Прозмазка фальцев и свинцев в покрытии из стальной стали мастикой	м фальца	120,07
Устройство козырьков на металл. кронштейнах с покрытием кровельной сталью	м кв	2 475,24
Смена частей водосточных труб. жодена с люлек	шт.	1 695,93
Смена ручек оконных	шт.	182,33
Ремонт дверных полотен	коробка	993,93
Укрепление металлического покрытия паралета	м	462,57
Устройство карнизных свесов до 0,7 м	м	652,10
Ремонт деревянных ступеней	ступ.	1 662,59
Смена ручек-скоб дверных	шт	214,78
Смена дверных шпигалетов	шт	386,79
Смена дверных пружин	шт.	362,92
Укрепление оконных и дверных приборов	шт.	276,61
Ремонт дверных коробок	шт.	1 627,17
Герметизация межпанельных швов отдельными местами	п/м	266,00
Ремонт отмостки	м кв	1 469, 00
Изготовление и установка дверной коробки и полотна (смета)	шт	6 256,00
Изготовление стандартной металлической двери	шт	9 073,00
Изготовление и установка дверного полотна	шт	3 422,10
Содержание работ по содержанию лестничных площадок и маршей многоэтажных домов		
Влажное подметание лестн. площадок и маршей (2-5эт доме)	м2	1,37
Мытьё лестничных площадок и маршей без оборудования, 2-5 эт	м2	3,72
Мытьё окон	м2	10,88
Подметание территории вручную (1р в 2 суток)	м2	43,07
Уборка газонов от мусора (1 раз в трое суток)	м2	42,93
Подметание свежевыпавшего снега (1р в сутки в дни снегопада)	м2	43,26
Дератизация и дезинсекция подвальных (по мере необходимости)	м2	0,12
Вывоз мусора с утилизацией	м2	840,36
Аварийно-ремонтное обслуживание (круглосуточно) (со всеми видами удобств)	м2	1,86
Тариф по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	м2	19,82

УТВЕРЖДАЮ:
 Глава администрации
 Трубникоборского сельского поселения
 Госненского района
 Ленинградской области

С. А. Шейдаев
 187040 Ленинградская обл.,
 Госненский район, д. Трубников Бор
 ул. Парковая, дом 5,
 тел.(8-813-61) 77639; 77133
 факс (8-813-61) 77619; 77133
 Адрес электронной почты:
trubnik-selskoe@mail.ru

"01" декабря 2012г.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме: ул. Мира д.3а, являющегося
объектом конкурса

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества	Измеритель	Цена за ед.
(Осмотр МКД)		
Осмотр системы ЦО в чердачных или в подвальных помещениях	м2	2,01
Осмотр системы водоснабжения и канализации в подвальном помещении	м2	2,76
Осмотр электротехнических устройств на д/кл (1 раз в год)	д/кл	40,15
Осмотр электротехнических устройств в подвалах и чердаках (1 раз в год)	м2	1,78
Осмотр вводных электрических щитков (1 раз в год)	шт.	83,11
Осмотр водопровода, канализации, ГВС, ЦО в квартирах (1 раз в год)	кв.	309,09
Осмотр кровли (2 раза в год)	м2	1,41
Осмотр подъездов и конструкции зданий (стен фундаментов, отмосток, фасадов и др.)	м2	2,12
Осмотр подвального помещения	м2	2,06
Осмотр вентканалов в квартирах	кв.	170,00
(содержание котельных помещений)		
Смена набивки сальника в клапане вентиля диам. 20мм.	шт.	323,52
Очистка внутренней канализационной сети (лежак)	м	160,58
Прочистка засоров ГВС,ХВС	м	449,96
Спуск и наполнение воды системы отопления без осмотра системы (со стоимостью воды)	м³	0,90
Смена стенов у трубопроводов (уплотнение стенов) диаметром до 32 мм.	стен	364,84
Промывка гидроневмат. способом системы отопления	м. труб	23,69
(содержание внутридомовых сетей (электрики))		
Смена розеток	шт.	206,34
Измерение тока по фазам	линия	43,28
Смена ламп люминисцентных	шт.	246,93
Смена выключателей	шт.	222,33
Смена патронов		230,78