

КОПИЯ

ДОГОВОР
управления жилым фондом, принадлежащим МО Суховское сельское поселение
МО Кировский район Ленинградской области

«22» декабря 2008 года

Администрация МО Суховское сельское поселение МО Кировский муниципальный район Ленинградской области, в лице главы администрации Барминой Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем **Заказчик**, с одной стороны, и Управляющая организация МУП «Сухоежилкомхоз» в лице директора Курушиной Людмилы Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем **Исполнитель**, с другой стороны, при дальнейшем совместном упоминании именуемые **Стороны**, а при упоминании врозь - **Сторона**, заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящим Договором Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанности по выполнению работ, оказанию услуг по содержанию общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов (технический надзор за состоянием общего имущества путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технические обследования; выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов; устранение аварий и неисправностей в общем имуществе; выполнение работ по санитарной уборке придомовой территории) и текущему ремонту общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов (профилактический и непредвиденный).

В соответствии с настоящим пунктом Исполнитель принимает на себя обязанности в отношении многоквартирных и многоквартирных домов, перечень которых определен Сторонами в адресном списке конкурса, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора и приложением к нему (Приложение №1).

1.2. В рамках настоящего Договора Стороны используют следующее толкование терминов:

Содержание общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов - в соответствии с определением пункта 1.1. настоящего Договора.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов - в соответствии с определением пункта 1.1. настоящего Договора.

Обеспечение технической эксплуатации общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов - используется в настоящем Договоре в значениях,

определенных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170.

Общее имущество, общие коммуникации- имущество, обслуживающее более одного домовладельца (крыши, технические этажи, ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; прилегающие земельные участки с элементами благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию).

Жилищные услуги, коммунальные услуги используются в настоящем Договоре в значениях, определенных Общероссийским классификатором услуг населению, принятым постановлением Госстандарта России от 28.06.1993 №163.

Наниматель – лицо, занимающее жилое помещение на основании договора социального найма жилого помещения.

1.3.Исполнитель обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов, расположенных на территории МО Суховское сельское поселение МО Кировский муниципальный район Ленинградской области, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей содержания общего имущества, текущего ремонта и организации управления многоквартирными и многоквартирными домами деятельность.

1.4.Настоящий договор действует до момента выбора собственниками помещений иного способа управления многоквартирными и многоквартирными домами.

2. Цена договора

2.1. Цена договора определяется по результатам торгов и равна 4557987 рублей (четыреста пятьдесят пять тысяч семьсот девяносто восемь рублей)

3.Права и обязанности Исполнителя

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1.Совершать в пределах поступивших от Нанимателей денежных средств необходимые действия для обеспечения содержания общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов, а также предоставлять в указанных пределах жилищные услуги, в том числе обеспечить:

- а) Содержание общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов в соответствии с перечнем работ, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда».
- б) Круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в отношении аварии, произошедшей в ночное время, у Исполнителя возникает обязанность исключительно по её локализации. Устранение причин аварии производится в рабочее время.
- в) Сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного (мебель, бытовая и прочая техника и т.п.), строительного (стройматериалы и вещества, строительные конструкции и т.п.) и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов. Для их вывоза за счет средств Нанимателей (дополнительные платежи) заказывается специальный контейнер.

- г) Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома (в соответствии с временными, установленными Заказчиком в целях настоящего Договора, границами земельных участков). Обязанности Исполнителя в соответствии с настоящим подпунктом в отношении придомовой территории по каждому многоквартирному и многоквартирному дому возникают с даты установления Заказчиком и представления Исполнителю в письменной форме утвержденных границ земельных участков - придомовой территории.
 - д) Освещение мест общего пользования в многоквартирных и многоквартирных домах и подачу электроэнергии на расположенные в них силовые установки.
 - е) Обслуживание кровли дома.
 - ж) Обеспечение противопожарной безопасности многоквартирных и многоквартирных домов.
 - з) Обеспечение санитарно-эпидемиологической безопасности многоквартирных и многоквартирных домов.
 - и) При условии надлежащего утверждения Собственниками помещений в многоквартирных и многоквартирных домах и в пределах фактически поступивших Исполнителю на этом основании платежей Нанимателей - выполнение иных, дополнительных работ/оказание услуг по содержанию многоквартирных и многоквартирных домов.
- 3.1.2. Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирных и многоквартирных домов в пределах поступивших Исполнителю платежей Пользователей в соответствии утвержденным Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».
- 3.1.3. Обеспечить первичный регистрационный учет граждан.
- 3.1.4. Обеспечить первичный воинский учет Нанимателей.
- 3.1.5. При инициировании собственником помещений в многоквартирных и многоквартирных домах общего собрания собственников помещений - для принятия общим собранием решения о проведении капитального ремонта предложить сведения о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, а также внести другие предложения, связанные с порядком и условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.6. Организовать предоставление Нанимателю всех положенных льгот и субсидий по оплате помещения и коммунальных услуг, установленных действующим законодательством для граждан, проживающих в доме, с момента их регистрации по месту жительства в пределах их финансирования соответствующим бюджетом.
- 3.1.7. Осуществить не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, доставку Пользователям квитанций на оплату жилого помещения через почтовый ящик. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение условий настоящего подпункта в случае непредоставления ему РКЦ МУП «УПИС» указанных квитанций в срок, не позднее 04 (четвертого) числа месяца, следующего за отчетным.
- 3.1.8. Рассматривать в пределах компетенции предложения, заявления и жалобы Пользователя, вести их учет, принимать в рамках установленных настоящим Договором полномочий меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.
- 3.1.9. Производить расчет и начисление платежей за жилищные и прочие услуги Нанимателям в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством. Осуществлять перерасчет начисленных Нанимателям платежей в случае нарушения Исполнителем условий настоящего Договора о перечне, объеме и качестве Работ/Услуг по настоящему Договору.
- 3.1.10. В срок, не позднее пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, надлежаще путем подписания соответствующего дополнительного соглашения с РКЦ/МУП «УПИС» урегулировать вопросы перечисления последним

собираемых от Пользователей в рамках предмета настоящего Договора денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Надлежаще урегулировать вопросы взаимодействия РКЦ/МУП «УПИС» и Исполнителя в осуществлении платежей.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее – соисполнителей) для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно осуществлять оплату по договорам с третьими лицами.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Нанимателями противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных нарушений.

3.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Нанимателя производить осмотр технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Нанимателя, с целью проверки его состояния.

3.2.5. В аварийных ситуациях при отсутствии Нанимателя и членов его семьи более трех суток вскрывать жилое помещение в присутствии представителей органов внутренних дел, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола, закрытием и опечатыванием помещения.

3.2.6. На основании доверенности Заказчика предъявлять от своего имени/от имени Заказчика иски в судах общей юрисдикции, в том числе у мировых судей, в арбитражных судах, во всех инстанциях к должникам о взыскании задолженности по оплате жилищных услуг. Осуществлять все права и обязанности, вытекающие из данного полномочия, а именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, передавать полномочия другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять исполнительный документ к взысканию, получать присужденное имущество или деньги.

3.2.7. Требовать от Нанимателя возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества многоквартирного или многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Заказчика

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. В срок, не позднее пятнадцати рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами, передать Исполнителю на основании Акта сдачи-приемки необходимую для надлежащего выполнения Исполнителем принятых на себя по настоящему договору обязательств техническую, бухгалтерскую, статистическую и другую документацию.

4.1.2. В месячный срок с даты заключения настоящего договора утвердить дефектные ведомости в отношении домов, являющихся объектами настоящего Договора.

4.1.3. В срок, не позднее четырнадцати дней с даты заключения настоящего Договора, уведомить Нанимателей о заключении Договора через средства массовой информации.

4.1.4. Предоставить Исполнителю нежилые помещения, соответствующие по характеристикам целям и направлению деятельности Исполнителя - для размещения технических служб Исполнителя.

4.1.5. В установленном законодательством порядке расторгнуть договоры, заключенные Заказчиком со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта муниципального жилого фонда, а также обеспечения Нанимателей жилищными и прочими услугами.

4.1.6. Установить и представить Исполнителю в письменной форме утвержденные границы земельных участков придомовой территории.

4.2. Заказчик вправе:

4.2.1. Контролировать действия Исполнителя, связанные с исполнением настоящего договора, путем обращения в уполномоченные государственные органы.

4.2.2. Запрашивать у Исполнителя любую информацию, связанную с исполнением условий Договора, в том числе о расходовании средств, полученных Исполнителем в соответствии с настоящим Договором.

4.2.3. Оформить на имя Исполнителя доверенность на право инициирования Исполнителем общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью выбора способа управления.

5. Платежи и порядок расчетов по Договору

5.1. Расчетный период для внесения платежей за жилое помещение с 1-го по 20-е число месяца.

5.2. состав платы по Договору, вносимой Нанимателем, включаются:

5.2.1. плата за наем жилья

5.2.2. плата за содержание и ремонт жилья

5.2.3. плата за вывоз ТБО входит в оплату за содержание жилья

5.3. Плата за содержание и ремонт жилья включает в себя плату за услуги по содержанию общего имущества:

5.3.1. стены, фасад

-заделка (герметизация) швов и трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен, восстановление поврежденных участков штукатурки;

-замена сливов на оконных проемах

5.3.2. крыши и водостоки

-замена водосточных труб;

-ремонт и частичная замена участков кровли;

-ремонт утепляющего слоя чердачного покрытия;

5.3.3. окна, двери, полы

-замена разбитых стекол, окон и дверей в местах общего пользования;

-укрепление или регулировка пружин на входных дверях

-установка ручек и шпингалетов на окнах и дверях;

-замена отдельных участков полов в местах, относящихся к имуществу дома;

5.3.4. техническое обслуживание дома/ электроснабжение

-ремонт электрощитов;

-замена перегоревших электроламп и светильников;

5.3.5. внешнее благоустройство

- уборка травы, листьев, веток. А также крупногабаритных бытовых отходов

6. Ответственность

6.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в статье 4 настоящего Договора, Пользователю могут быть начислены пени, размер которых установлен в 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением принятых на себя по настоящему Договору обязанностей, возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством порядке.

6.3. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие несвоевременной оплаты услуг Нанимателем, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на оказание услуг по настоящему договору.

6.4. Исполнитель освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) Нанимателем в своем помещении оборудования, механизмов, материалов (замена электропроводки и т.п.), если такие действия производились Нанимателем без письменного согласования с представителем Исполнителя.

6.5. Наниматель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

7. Прочие предложения

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и действует до 31 декабря 2009 года.

7.2. Срок действия договора исчисляется с даты его подписания. Услуги по настоящему договору оказываются с 22 декабря 2008 года до окончания срока действия настоящего договора.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Любые изменения, а равно расторжение Договора совершаются Сторонами исключительно в письменной форме, путем заключения соответствующих дополнительных соглашений или Соглашений о расторжении Договора.

7.5. Исполнитель является единственной организацией, оказывающей услуги по настоящему Договору многоквартирным и многоквартирным домам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору.

7.6. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, с соблюдением обязательного претензионного порядка. В случае невозможности урегулировать спор в ходе переговоров, а также в претензионном порядке, Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

7.7. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.8. Содержание настоящего Договора соответствует действительному волеизъявлению Сторон. Договор составлен на шести листах (шесть страниц), в двух

экземплярах, имеющих равную юридическую силу,- по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Исполнитель:

МУП «Сухоежилкомхоз»

Адрес: 187351, Ленинградская область,
Кировский район,
д. Сухое, д.46а
тел./факс 8 (81362) 53-362.

ИНН 4706026978 КПП 470601001
ОГРН 10747060011756

Банк: ОАО «Рускобанк»
г.Вевеложск

БИК 044106725

р/счет 40702810520000000809

к/счет 30101810200000000725

Заказчик:

**Администрация
муниципального образования
Суховское сельское поселение
муниципального образования
Кировский муниципальный район
Ленинградской области**

Адрес: 187351, Ленинградская область,
Кировский район,
д. Сухое, д.32

тел./факс 8 (81362) 53-345, 53-317

ИНН 4706023818 КПП 470601001

ОГРН 1054700325712

Банк: ГРКЦ ГУ Банка России по
Ленинградской области

г.Санкт-Петербург

БИК 044106001 ОКПО 04182682

р/счет 40204810700000003203

Директор

М.П.



С.А. Крушина Л.А.

М.П.



Глава администрации

Администрация
муниципального
образования
Суховское сельское
поселение

О.В. Бармина
ВЕРНО



С.А. Крушина Л.А.

С.А. Крушина Л.А.