

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Гатчина

« 18 февраля 2006 г.

Граждане - Собственники жилых помещений (Приложение №1-А) и Наймодатели жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (Приложения №1-Б), а также Владельцы нежилых помещений (Приложение №1-В), именуемые все вместе Заказчики, с одной стороны, и Государственное унитарное производственно- эксплуатационное коммунальное предприятие ПИЯФ им. Б. П. Константинова РАН, в лице директора В. П. Тарасова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, улица Росинская, дом 21 (далее- многоквартирный дом).

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.8.1 настоящего договора с учетом положений п.2.3.1 настоящего договора.

1.4. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню согласно Приложения № 2 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню согласно Приложения № 3 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.7. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, определяются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемым Заказчиками и

Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации¹:

- «Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.04 г. № 392 (далее - Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг),

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в общем имуществе дома, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в

¹ Перечисленные правовые акты действуют в части, не противоречащей ЖК РФ в соответствии с п. 1 ст.4 Закона № 189-ФЗ.

том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.14. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7.1. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.2. Наймодатели жилых помещений обязаны:

2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп. 1.5, 1.6 настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией.

2.2.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг.

2.2.3. При изменении размеров платы за коммунальные услуги, а также размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома для нанимателей жилых помещений путем снижения размеров такой платы, установленных в порядке, определенном п.4.3.4 настоящего договора, произвести необходимые действия по соответствующему уведомлению Управляющей организации и доплатить Управляющей организации соответствующую разницу в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2.2.4. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.2.5. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.

2.2.6. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора.

2.2.7. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.2.8. Наймодатель жилых помещений обязан выбрать представителя, которому Управляющая организация, согласно п. 7.2. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о

выполнении работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора.

2.3.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.4. Принимать меры по локализации аварий.

2.3.5. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.8. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 3-х часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.3.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.3.10. В порядке, установленном в п.4.4 настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателям - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.3.11. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдачу справок обратившимся за ними гражданам.

2.3.12. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.13. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и 7.2 настоящего договора.

2.3.14. За 10 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.3.15. В течении 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.16. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к:

- пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом;

- порядку установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг;

- условиям расчета с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей, устанавливать за свой счет индивидуальные, для пользователей помещений, приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Заказчики не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Заказчиков оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков.

3.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости ее определения), а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего договора, определены в приложениях № 2, 3, 4 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Условия, содержащиеся в Приложениях № 2, 3, 4 к настоящему договору, подлежат пересмотру не чаще 1 раза в год по решению органов местного управления согласно действующему законодательству

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества и ее размеры

4.2.1. Оплата Управляющей организации цены договора производится путем внесения Заказчиками в порядке, установленном в п.4.4 настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых (не жилых) помещений, в соответствии с п. 1.2 ст. 154 ЖК РФ (*плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме*).

4.2.2. Плата за содержание и ремонт помещений определяется в соответствии с Приложением №4.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета,
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления ;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Владельцев нежилых помещений - в соответствии с п. 4.3.3. настоящего договора.

4.3.3. Оплата Владельцами нежилых помещений коммунальных услуг при отсутствии у них приборов учета осуществляется в соответствии с нормами потребления или расчетом по фактическому потреблению услуг.

4.3.4. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотрены настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Тарифы на соответствующие коммунальные услуги, действующие в каждый период их оказания Управляющей организацией, указаны в приложении №4 к настоящему договору.

4.3.5. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие при выполнении Управляющей организацией условия, предусмотренного пунктом 4.5.4 настоящего договора.

4.3.6. Если Наймодатель установит плату за коммунальные услуги, оказываемые нанимателям жилых помещений по настоящему договору в размере меньшем, чем предусмотрено п.4.3.2 и 4.3.4 настоящего договора, Наймодатель письменно уведомляет о порядке снижения таких размеров платы Управляющую организацию и вносит ей соответствующую разницу.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги по настоящему договору осуществляется нанимателями, Собственниками жилых помещений, Наймодателями и Владельцами нежилых помещений (далее - плательщики) на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.4.2. Граждане, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения (п.1 ст. 156 ЖК РФ) и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам льготы и субсидии в соответствии с действующим законодательством.

4.4.3. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

В качестве платежных документов Управляющая организация использует квитанции на оплату услуг на весь период их оказания, устанавливаемый в соответствии с настоящим договором, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений и Владельцы нежилых помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги или их размеров

4.5.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

4.6. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации

4.6.1. Заказчики возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый Заказчикам помещений многоквартирного дома.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого собственника помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата собственниками помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставяемых Управляющей организацией каждому собственнику помещений соответствующих счетов.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчика плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.4. Заказчики, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную

ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

7.2. Управляющая организация представляет ежегодный письменный отчет представителю Таймодателя о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор составлен на 10 листах в 1 экземпляре, хранится у Управляющей организации. Собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего договора.

8.5. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 А - Реестр Собственников жилых помещений в многоквартирном доме

Приложение № 1 Б - Список Наймодателей жилых помещений в многоквартирном доме.
Список Нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 1 В - Реестр Владельцев нежилых помещений

Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию общего имущества жилых домов, оплачиваемых гражданами в счет платы за содержание жилья

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества жилых домов, оплачиваемых гражданами в счет платы за текущий ремонт жилья

Приложение № 4 - Постановление Главы администрации МО «Город Гатчина» № 162 от 11.04.06 г. «О размере платы граждан за отдельные виды коммунальных услуг».

Решение Совета депутатов МО «Город Гатчина» №47 от 29.03.06 г. «О корректировке нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на жилищно-коммунальные услуги».

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ГУПЭКП ПИЯФ РАН
Директор:


В.П. Тарасов



Заказчики:

Согласно протокола
общего собрания
№ 1 от 18.12.2006г.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

работ по содержанию общего имущества жилых домов, оплачиваемых гражданами в счет платы за содержание жилья в МО «город Гатчина»

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА. Стены

и фасады

1. Удаление элементов фасадов, представляющих опасность.
2. Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец.

Крыши и водосточные системы

1. Удаление сосулек и наледи с карнизов.
2. Прочистка водоприемных воронок и внутреннего водостока.
3. Укрепление и прочистка внешнего водостока.
4. Проверка исправности оголовков, наличия тяги, а также устранение засоров, дымоходов и вентиляционных каналов.

Оконные и дверные заполнения

1. Установка стекол, ручек, шпингалетов на дверях и оконных заполнениях.
2. Закрытие подвальных и чердачных дверей и пазов на замки.
3. Утепление оконных и дверных проемов.
4. Установка пружин на входных дверях.

Внешнее благоустройство

1. Закрытие и раскрытие продухов.
2. Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями.
3. Вывеска и снятие флагов.
4. Погрузка травы, листьев, веток.

Санитарная очистка придомовой территории

1. Ежедневная уборка контейнерных площадок.
2. Уборка от снега и наледи, посыпка противогололедными материалами площадки перед входом в подъезд; уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов (в зимний период).
3. Подметание тротуаров и внутриквартальных проездов в дни без осадков; выкашивание травы (в летний период).

Санитарная уборка дома

1. Дератизация и дезинфекция мест общего пользования.

2. Ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей (в домах выше двух этажей), мест перед грузочными клапанами мусоропроводов, пола кабины лифта.
3. Еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа.
4. Ежеквартальное мытье лестничных площадок и маршей.
5. Ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен и оборудования мест общего пользования.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩИХ КОММУНИКАЦИЙ, ТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛОГО ДОМА

Система центрального отопления.

1. Консервация, расконсервация, промывка и испытание системы.
2. Регулировка кранов, вентиля и задвижек в технических помещениях.
3. Регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов.
4. Слив воды и наполнение водой системы, ликвидация воздушных пробок.
5. Утепление трубопроводов.

Системы холодного и горячего водоснабжения, канализация

1. Смена прокладок и набивка сальников в кранах, уплотнение сгонов в технических помещениях.
2. Прочистка трубопроводов.
3. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах.
4. Утепление трубопроводов.
5. Прочистка дренажных систем.

Система электроснабжения

1. Замена перегоревших электроламп.
2. Прочистка клемм и соединений, ремонт запирающих устройств в групповых щитках и распределительных шкафах.
3. Проверка заземления электрокабелей и оборудования.
4. Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.

Специальные обще-домовые технические устройства

1. Ежесуточные регламентные работы и круглосуточное аварийное обслуживание лифтов (выполняются специализированной организацией).
2. Обслуживание мусоропроводов: уборка мусороприемных камер и вокруг грузочных клапанов, устранение засорений.

АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Системы центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения

1. Ремонт и замена сгонов и трубопроводе.
2. Смена небольших(до двух метров) участков трубопровода.
3. Ликвидация течи путем установки бандажей. уплотнения соединений.

Система канализации

1. Ликвидация засора канализационных труб до первого колодца.
2. Замена неисправных сифонов.

Система электроснабжения

1. Замена неисправных участков электрической сети; предохранителей автоматических выключателей, автоматов электрозащиты и плавких вставок в распределительных электрощитах.
2. Ремонт электрощитов.

Сопутствующие работы

1. Откачка воды из подвала.
2. Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами.
3. Отключение стояков, опорожнение участков и обратное их наполнение.

П Е Р Е Ч Е Н Ь
работ по текущему ремонту общего имущества
жилых домов, оплачиваемых гражданами
в счет платы за текущий ремонт жилья
в МО «город Гатчина»

Фундаменты

1. Заделка швов и трещин, устранение местных деформации.
2. Восстановление поврежденных участков гидроизоляции.
3. Ремонт отмостки.
4. Смена отдельных участков фундаментов под деревянными зданиями.

Стены и фасады

1. Заделка трещин.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий.
3. Ремонт угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей.
4. Укрепление, утепление и смена участков обшивки деревянных стен.
5. Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.
6. Ремонт и окраска участков фасадов.

Перекрытия

1. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий.
2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

Крыши

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы.
2. Ремонт и частичная замена участков кровли.
3. Ремонт гидроизоляционного и утепляющего слоев чердачного покрытия.
4. Антисептирование и антиперирование.
5. Замена водосточных труб.

Оконные и дверные заполнения

1. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений.
2. Установка и ремонт доводчиков пружин, упоров и пр.
3. Ремонт оконных и дверных приборов.

Лестницы, крыльца (зонты – козырьки) над входами в подъезд, подвалы

1. Ремонт отдельных ступеней.
2. Укрепление металлических перил и деревянных лестниц.
3. Восстановление или замена отдельных участков и элементов крыльца.

Полы

1. Восстановление отдельных участков полов в подъездах и на лестничных площадках.

Печи

1. Устранение неисправностей печей и дымовых труб.

Внутренняя отделка

1. Восстановление участков штукатурки стен и отделки потолков в местах общего пользования.

Система центрального отопления

1. Смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры.
2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
3. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
4. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации

1. Смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры.
2. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
3. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

Система электроснабжения

1. Замена неисправных участков электропроводки, вышедших из строя электроустановочных изделий.
2. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, электрических щитов.

Специальные общедомовые технические устройства

1. Ремонт и замена насосов станций подкачки.
2. Ремонт лифтового оборудования (выполняется специализированными организациями).
3. Ремонт автоматизированных тепловых пунктов (выполняется специализированными организациями).
4. Восстановление работоспособности мусоропроводов.

Внешнее благоустройство

1. Ремонт и восстановление контейнерных площадок.
2. Восстановление разрушенных участков тротуаров и внутриквартальных проездов.
3. Ремонт оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок.