

Договор № 11 на управление многоквартирными домами

ЗАО п. Солнечный
«28» мая 2014 г.

Администрация ЗАО п. Солнечный Красноярского края, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице главы администрации **Сажнева Владимира Владимировича**, действующего на основании Устава и Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунальное хозяйство ЗАО Солнечный, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Шайхиева Рамиля Асхатовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании протоколов рассмотрения заявок конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от «15» мая 2014 г. №1-29 заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие понятия:

1.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (далее - Дом), предоставлять услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению, горячему водоснабжению, вывозу ТБО, исходя из оснащения дома, лицам пользующимся помещениями в этом Доме, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги по договору, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами по адресам, -указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, лица, пользующиеся жилыми помещениями на ^{*}иных законных основаниях, а также лица принявшие помещения (далее пользователи помещений).

1.5. Состав общего имущества отражен в приведенном приложении № 3 к настоящему Договору, составляемом при приемке-передаче дома в управление Управляющей организации.

2. Обязанности и права Сторон:

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирными жилыми домами в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию,

текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, согласно приложению № 2 к настоящему}' Договору.

2.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на многоквартирный дом (дома), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика или его представителя знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

2.1.4. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры многоквартирных домов и корректировать базы данных, отражающие состояние домов, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.5. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (домов).

2.1.6. Соблюдать предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

2.1.7. Обеспечивать Пользователей помещений в МКД коммунальными услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятых в управление многоквартирных домов.

Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Пользователей помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.9. Уведомлять об изменении порядка и условий содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирных домов, об изменении размеров установленных платежей и стоимости коммунальных услуг в рамках договора Собственника или его представителя - письменно, Пользователей помещений в МКД - путем размещения соответствующей информации на информационных стендах домов.

2.1.10. Производить начисление за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по цене, установленной в разделе 3 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Вести список должников по оплате жилья и коммунальных услуг, вести работу по взысканию задолженности с пользователей в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.1.11. Рассматривать все претензии Пользователей помещений в МКД, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.12. Обеспечить Пользователей помещений в МКД информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.13. По требованию Пользователей помещений в МКД выдавать необходимые справки установленного образца.

2.1.14. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору со дня его подписания.

2.1.15. Ежегодно в течение 1 квартала представлять отчеты о выполнении условий Договора управления за истекший год.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Пользователей помещений в МКД.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Взыскивать с Пользователей помещений в МКД в судебном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

2.3. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны соблюдать следующие требования:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам;

2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

а) не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

б) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

в) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

г) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

д) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации;

е) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места; содержать в чистоте объекты благоустройства;

з) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

к) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего Договора время в занимаемое жилое помещение работников Управляющей компании или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

л) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

2.3.4. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.5. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

2.3.6. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.4. Собственники и пользователи имеют право:

2.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

2.4.2. При условии предоставления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения.

2.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

2.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора.

3. Стоимость работ и услуг, расчеты по договору

3.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Домами, содержанию, текущему ремонту Домов, предоставлению коммунальных услуг.

3.2. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по управлению Домами, работ по содержанию, текущему ремонту Домов, устанавливается в соответствии с условиями выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

Стоимость услуг изменяется на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), устанавливаемых органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом общей площади принадлежащего пользователю жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения, численности зарегистрированных в жилом помещении (квартире) граждан, нормативов потребления услуг, а при наличии индивидуальных приборов учета - объема (количества) потребления услуг.

Стоимость подлежащих к оплате коммунальных услуг мест общего пользования, распределяется между потребителями согласно постановлению № 354 от 6 мая 2011 года правительства Российской Федерации, до вступления в силу новых правил предоставления услуг.

Размер платы за коммунальные услуги изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

3.4. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется пользователями (далее - плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации. Плата за жилое помещение вносится в кассу или перечисляется на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, выставленным собственникам и пользователям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется Управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за жилое помещение, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков - граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

3.5. При несвоевременной оплате Управляющая организация вправе приостановить предоставление пользователям тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена, в порядке установленном Правительством РФ.

3.6. Неиспользование пользователями помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляются с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.7. При нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг их оплата подлежит снижению в порядке, установленном Правительством РФ.

3.8. При нарушении сроков и качества предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме их оплата подлежит снижению в соответствии с

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства от 13.08.2006 №491.

3.9. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (п.1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ), в соответствии с действующим законодательством РФ

3.10. Собственники, наниматели помещений и лица, принявшие помещения вносят платежи за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по управлению многоквартирным домом наниматели и собственники помещений вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.11. Обеспечение исполнения обязательств производится в соответствии с п.43 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

4. Ответственность Сторон:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным и правовым актам в соответствии с действующим законодательством.

4.5. В случае причинения убытков Собственнику и Пользователям помещений в МКД по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Особые условия:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного

соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником и Пользователями помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом:

- Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника, пользователя помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- Управляющая организация обязана собственникам помещений в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом предоставить возможность 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.

6. Форс-мажор:

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Порядок изменения обязательств по договору:

Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом, могут быть изменены 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.

8. Срок действия договора:

8.1. Договор заключен на срок: 3 (три) года.

Начало действия договора с «28» мая 2014 г.

8.2. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации.

8.3. Расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на 3 месяца и на тех же условиях если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная, органом местного самоуправления на конкурсе для управления многоквартирным домом по истечению действия данного договора, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9. Заключительные условия

9.1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ и другими нормативно- правовыми актами.

9.2. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. Неотъемлемой частью договора является:

- 1) Список многоквартирных домов (Приложение № 1);
- 2) Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2);
- 3) Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3).

10. Реквизиты Сторон:

Заказчик:

Администрация ЗАТО п. Солнечный
Красноярского края ИНН 2439003643,
КПП 243901001 Юридический адрес:
660947, Красноярский край, ЗАТО п.
Солнечный ул., Карбышева, 37
Банковские реквизиты:
Р/с 40204810500000000623 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Красноярскому краю г.
Красноярск БИК 04047001
УФК по Красноярскому края
(Администрация ЗАТО п. Солнечный л/с
03193004000)

Управляющая организация:

МУП ЖКХ ЗАТО Солнечный
Красноярского края ИНН 2439005538,
КПП 243901001 Юридический адрес:
660947, Красноярский край, ЗАТО п.
Солнечный, ул. Солнечная, 31
Банковские реквизиты:
Р/счет 40702810038000000241 в
Красноярская Дирекция ЗАО КБ «КЕДР»
г. Красноярск БИК 040407415
Кор./ счет 30101810300000000415

Глава администрации
ЗАТО п. Солнечный



В.В.Сажнев

Директор МУП ЖКХ
ЗАТО Солнечный



Р.А.Шайхиев

