

Договор управления жилищным фондом

Анжеро-Судженский городской округ

« 01 » сентября 2018 г.

ООО «Управляющая компания Жилищник», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Лановикина Николая Валерьевича, действующего на основании Устава, и Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа, в лице председателя КУМИ Ажичакова Дмитрия Владимировича, действующего на основании Положения о Комитет, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании протоколов проведения общего собрания собственников помещений, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Пользователей помещений в жилищном фонде.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Анжеро-Судженска.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в жилищном фонде, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Пользователям помещений, проживающим в муниципальном жилищном фонде.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.2. Собственник поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять

работы по управлению жилищным фондом, согласно Приложению № 1 (далее – многоквартирный дом).

2.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет нанимателям жилых помещений следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Пользователей помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

3.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

3.1.6. Предварительно уведомлять нанимателей жилых помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

3.1.7. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) нанимателей жилых помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, выбранной собственником управляющей организации.

3.1.11. Производить начисление и сбор с нанимателей жилых помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе плату за пользование жилым помещением (плату за найм).

3.1.12. Своевременно извещать собственника о фактах нарушения нанимателем жилых помещений муниципального жилищного фонда правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.13. Принимать меры по взысканию с нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.14. Обеспечивать содержание общего имущества, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации, в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, включающее в себя, в том числе и обязательное соблюдение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.15. Осуществлять перечисление платы за найм жилого помещения в местный бюджет на КБК 91911109044040001120 (прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в т.ч. казенных) (средства, полученные по договорам социального найма жилья и найма жилых помещений).

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.18. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.19. Проводить капитальный ремонт общего имущества жилищного фонда.

3.1.20. Для принятия решений, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.21. Нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством

Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

3.1.22. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации указанными товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3.1.23. Заключить, в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 Жилищного Кодекса РФ, договора с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (тепоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.24. Обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.25. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.1.26. При выезде граждан в суточный срок извещать собственника об освобождении муниципального жилого помещения и составлять акт приема-передачи с участием представителя КУМИ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать с нанимателей жилых помещений внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и прядки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

3.2.2. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

3.2.3. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Пользователям помещений Многоквартирного дома.

3.2.4. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома в случае их появления.

3.2.5. Оказывать нанимателям жилых помещений за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Уведомлять управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.2. Передать Управляющей организации копию технической документации и иные связанные с управлением домом документы.

3.1.3. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов нанимателей жилых помещений по оплате за жилье и коммунальные услуги.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера нанимателями жилых помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу нанимателей жилых помещений.

3.4.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.8. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц.

4.3. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Пользователям неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Пользователем, или по желанию Пользователей произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой-предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.2. По настоящему договору наниматели жилых помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными действующими нормативно-правовыми актами в г. Анжеро-Судженске .

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными действующими нормативно-правовыми актами в г. Анжеро-Судженске .

5.5. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 5.3. - 5.4. настоящего договора и обслуживание жилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

5.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений **ежемесячно до десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги в период действия настоящего договора.

5.8. 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.

5.9. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора с «01» 01 2012 г. по «31» 12 2016 г.

7.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

7.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, определенным гражданским законодательством.

К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

1. Приложение № 1 «Перечень муниципального жилищного фонда»
2. Приложение № 2 «Описание общего имущества»
3. Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания Жилищник»

Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Пушкина 11

ОГРН 1114246000857

ИНН 4246000424 КПП 424601001

Генеральный директор

/Лановикин Н.В./

М.П.



Собственник

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа

Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Ленина 6, каб. 322, 406

ИНН 4201002421, КПП 424601001, ОГРН 1024200509520, л/с 03393005340 в отделение

РКЦ ГУ Банка России Кемеровской области г. Кемерово

Тел./факс 6-37-69

Председатель КУМИ

/Ажичаков Д.В./

М.П.

Согласовано:

Начальник юридической службы
администрации города

Базырина Г.Н.

Заместитель главы городского округа
по вопросам ЖКХ

Шестакова А.Е.