

ДОГОВОР № 14

управления многоквартирными домами

п. Хозьмино

«07» сентября 2015 года

Администрация МО «Хозьминское», именуемая в дальнейшем «Собственник», собственник помещений, находящихся по адресам:

Архангельская область, Вельский район, п. Хозьмино, ул. Дроздова, д. 2, д. 3;

Архангельская область, Вельский район, п. Хозьмино, ул. Школьная, д. 8;

Архангельская область, Вельский район, п. Хозьмино, ул. Центральная, д. 24, д. 25,

в лице главы администрации МО «Хозьминское» Сусловой Елены Викторовны, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Дом плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Вильсон Раймонда Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «07» августа 2015 г. № 1, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие понятия:

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества **многоквартирных домов по лоту № 1 (далее Дом)**, а также жилых помещений в случае выселения нанимателей и членов их семей в жилые помещения маневренного фонда на время проведения капитального ремонта в таком Доме, предоставлять услуги по отоплению, электроснабжению, 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.

1.2. Техническая и иная документация на Дом передается Собственником Управляющей организации в срок не позднее 3-х дней с даты заключения настоящего договора.

1.3. Управление Домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника, а также в интересах **граждан собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов (далее - Пользователей помещений в МКД)**.

1.4. 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 многоквартирным жилым домом 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 Приложением № 4 к настоящему договору.

2.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Собственника или его представителя знакомить 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 Дома и корректировать базы данных, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.5. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома.

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

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

2.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Дома.

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

2.1.11. Уведомлять об изменении порядка и условий содержания, текущего ремонта Дома, 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 Дома.

2.1.12. Производить начисление и сбор платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

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

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

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

2.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.1.18. Ежегодно в течение 1 квартала представлять Собственнику отчет 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 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 Управляющей организации.

2.2.6. Предъявлять к оплате задолженность **нанимателей помещений** в МКД по оплате услуг Управляющей организации к Собственнику (Администрации МО «Хозьминское») и взыскивать с Собственника (Администрации МО «Хозьминское») данную задолженность в судебном порядке.

2.3. 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 выгребные ямы мусора и отходов, засоряющих выгребную яму, не сливать жидкие пищевые отходы в выгребные ямы;

б) соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми 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;

ж) пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 часов)

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 организации 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 своевременная поверка прибора учета не произведена, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

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

2.4. Пользователи помещений в МКД имеют право:

2.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение электроэнергии 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 по договору 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 Домом, содержанию, текущему ремонту Дома, указанная в Приложении № 2.

3.2. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по управлению Домом, работ по содержанию, текущему ремонту Дома, устанавливается в соответствии с решением тарифной комиссии администрации МО «Хозьминское». Стоимость услуг изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), устанавливаемых органами местного самоуправления муниципального образования «Хозьминское» или органами 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 (подъезды, подвалы, чердаки), распределяется между пользователями пропорционально площади занимаемых ими помещений.

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

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения будет изменяться в сторону увеличения путем индексирования платы за содержание и ремонт жилого помещения **на 15% процентов** без внесения изменений в настоящий Договор. Установление размера платы в указанном периоде не требует принятия дополнительного решения Собственника. Отчетный период исчисляется с 07 сентября.

3.5. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Пользователями помещений в МКД соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в кассу или перечисляется на расчетный счет Управляющей организации **ежемесячно до двадцать пятого числа месяца**, следующего за истекшим. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, выставленным Пользователями помещений в МКД не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для Пользователей помещений в МКД - граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от этих граждан указанной платы.

3.6. При несвоевременной оплате Управляющая организация вправе приостановить предоставление пользователям тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена более 6 (шести) месяцев в соответствии с разделом X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

3.7. Неиспользование Пользователями помещений в МКД 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. Перерасчет платы по услугам, оказываемых Управляющей организацией, не производится.

3.8. При нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг их оплата подлежит снижению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства от 23.05.2006 г. № 307.

3.9. 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 г. № 491.

3.10. Условия и порядок оплаты за счет средств бюджета расходов, связанных с капитальным ремонтом Дома, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Хозьминское», определяется Собственником.

3.11. Срок внесения нанимателями помещений платежей: до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

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.

4. Ответственность Сторон:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственника информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Дома.

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. Срок действия договора:

7.1. Договор заключен на срок: до 31 декабря 2018 года.

Начало действия договора с «01» октября 2015 г. (не позднее 30 дней с момента подписания).

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

7.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.4. 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:

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.

8. Заключительные условия

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

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

8.3. Неотъемлемой частью договора является:

- Список многоквартирных домов переданных в управление (частично благоустроенные) (Лот № 1) – Приложение № 1
- Перечень услуг по содержанию, ремонту и управлению общего имущества многоквартирного (Лот № 1) - Приложение № 2;
- Состав общего имущества многоквартирного дома (Лот № 1) - Приложение № 3;

- Состав и периодичность выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома (Лот № 1) - Приложение № 4;
- Акт обследования объектов (Лот № 1) - Приложение № 5.

9. Реквизиты Сторон:

<p>«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «Дом плюс», почтовый адрес: 165150, Архангельская область, Вельский район, д. Вороновская, д. 1Б, стр. 9 ИНН/КПП 2907014369/290701001 ОГРН 1112907000678 р/сч 40702810600020027169 в ДО «Вельский» филиала «Архангельский» ОАО «БАЛТИНВЕСТБАНК» к/сч 30101810900000000746 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ г. Архангельска БИК 041117746 тел./факс: 6-55-44</p> <p> _____ /Вильсон Р.Э./</p> <p> М.П.</p>	<p>«Собственник»: Администрация МО «Хозьминское» почтовый адрес: 165121, Архангельская область, Вельский район, п. Хозьмино, ул. Центральная, д. 23 ИНН 2907010967, КПП 290701001 ОГРН 1052907034608 Р/сч № 40204810400000000243 Отделение Архангельск г. Архангельск БИК 041117001 тел.: 3-71-58 тел./факс: 3-72-55, 3-72-51</p> <p> _____ /Сулова Е.В./</p> <p> М.П.</p>
---	---

**Список многоквартирных домов,
переданных в управление (частично благоустроенные)
(Лот № 1)**

№ п/п	Адрес многоквартирного дома
1.	Ул. Дроздова, д.2
2.	Ул. Дроздова, д.3
3.	Ул. Школьная, д.8
4.	Ул. Центральная, д.24
5.	Ул. Центральная, д.25

Управляющая организация

Директор ООО «Дом плюс»:



Собственник

Глава администрации МО «Хозьминское»:



Перечень услуг по содержанию, ремонту и управлению общего имущества многоквартирного домов (Лот № 1 (2060,4 кв.м.))

№ п/п	Вид услуг	Перео- дичность осмотров	жилфонд	
			Тариф, руб./ 1 кв.м	Себесто- имость руб., год
1	Осмотры:		0,5	12 362,4
	- кровли и чердачных помещений, подвальных помещений	2 раза в год	0,1	2 472,48
	- электрических сетей	2 раза в год	0,1	2 472,48
	- системы отопления	2 раза в год	0,1	2 472,48
	- коридорных помещений и фасада	2 раза в год	0,1	2 472,48
	- осмотр печных труб	2 раза в год	0,1	2 472,48
2	Содержание:		1,6	39 559,68
	- содержание кровли (устранение мелкозначительных повреждений, открытие и закрытие вентиляционных повреждений, открытие и закрытие вентиляционных окон)	по факту	0,3	7 417,44
	- общественные места (замена стекол, ремонт рам, мелкий ремонт входных дверей и ступеней)	по факту	0,2	4 944,96
	- содержание инженерных систем (электрооборудование – замена неисправных автоматов, мелкий ремонт электропроводки, замена разводных неисправных коробок, ремонт светильников, ремонт неисправных выключателей;	по факту	0,3	7417,44
	- система отопления – гидравлическая промывка и опрессовка системы отопления, устранение протечек, замена неисправных кранов, прочистка и промывка фильтра, замена набивки сальников в задвижке)	по факту	0,4	9 889,92
	- печное отопление (незначительный ремонт печных труб, прочистка дымоходов)	по факту	0,4	9 889,92

3	Содержание придомовой территории		1,2	29 669,76
	- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	2 раза в год	1,2	29 669,76
4	Аварийное обслуживание		1,2	29 669,76
5	Услуги по управлению многоквартирным домом:		5	123 624
	Тариф на 1 кв.м.:		9,5	234 885,70

Управляющая организация

Директор ООО «Дом плюс»:



Вильсон Р.Э.

Собственник

Глава администрации МО «Хозьминское»:



Суслова Е.В.