

Договор управления №21/07

многоквартирным домом муниципального специализированного жилищного фонда

г. Татарск

«21» июля 2015 года

администрация Татарского района, действующая от имени муниципального образования «Татарский район» в лице заместителя главы -начальника управления экономического развития Шмеровой Людмилы Михайловна, действующей на основании доверенности №12 от 09.02.2015 года, являющаяся Собственником многоквартирного дома муниципального специализированного жилищного фонда Татарского района общей площадью 1615 кв. м. жилой площадью 1322,1 кв. м по адресу: 632122, г. Татарск, ул. Ленина, дом 106 (далее - Многоквартирный дом), именуемая в дальнейшем «Собственник» и **Муниципальное унитарное предприятие «Муниципальная управляющая компания»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Евровой Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: Новосибирская область, г.Татарск ул.Ленина д.106 (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации на право заключения договора управления Многоквартирным домом муниципального специализированного жилищного фонда Татарского района, состоявшегося «07» июля 2015г. (приложение № 7).

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания имущества в Многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, Татарского района.

1.3. Акт о техническом состоянии имущества Многоквартирного дома указан в Приложении 1.

1.4. Состав имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении 2.

Лицо, пользующееся жилым помещением муниципального специализированного жилищного фонда на основании Договора найма жилого помещения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями заключенного Договора.

Жилищные услуги – услуги Управляющей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния имущества собственника Многоквартирного дома и иные услуги, предусмотренные договором.

Уполномоченное лицо (орган) – лицо, выбранное решением Собственника, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением Собственника Многоквартирного дома.

1.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества Многоквартирного дома указан в Приложении 3.

2. Предмет договора

2.1. Целями настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных и коммунальных услуг.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного

настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту имущества Многоквартирного дома, предоставлять жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, чем 30 дней со дня подписания акта-приема передачи Многоквартирного дома в управление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору известить Собственника и нанимателей жилых помещений путем размещения информации об этом в общедоступных местах Многоквартирного дома.

3.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), если эти услуги предусмотрены настоящим договором.

3.1.5. Информировать Собственника и нанимателей жилых помещений о заключении указанных в пп. 3.1.4 договоров и порядке оплаты за предоставленные услуги.

3.1.6. Принимать от Собственника и нанимателей (членов их семей) плату за содержание и текущий ремонт и другие услуги, предусмотренные настоящим договором.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и нанимателей, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по

текущему ремонту муниципального имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Многоквартирного дома Собственником и нанимателями жилых помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.13. Обеспечить доставку Собственнику и нанимателям платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт муниципального имущества с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. Обеспечить Собственника и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. Согласовать с Собственником и нанимателем время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. По требованию Собственника, нанимателей производить сверку платы за содержание и текущий ремонт муниципального имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.23. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом (приложение 4) не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде. В отчете указываются: соответствие фактических количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту муниципального имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей жилых помещений и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.24. На основании заявления Собственника и нанимателей, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба помещению(ям) Собственника и имуществу нанимателей.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, нанимателей, членов их семей (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения указанных лиц или наличия иного законного основания.

3.1.26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта муниципального имущества.

3.1.27. Не допускать использования муниципального имущества Собственника Многоквартирного дома без соответствующего решения Собственника.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, либо – Собственнику Многоквартирного дома.

3.1.29. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником и нанимателями помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных Собственником и нанимателями жилых помещений начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.30. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему

Договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает залог депозита.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда муниципального имуществу, либо имуществу нанимателей, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, муниципальное имущество и имущество нанимателей подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.31. Оказать содействие вновь избранной управляющей организации в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.32. Принимать документы для постановки на регистрационный учет граждан (нанимателей и членов их семей) по месту жительства, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт муниципального имущества на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту муниципального имущества и сметы расходов на предстоящий год, направлять их на рассмотрение и утверждение Собственнику помещений.

3.2.4. Принимать от Собственника и нанимателей плату за содержание и текущий ремонт муниципального имущества.

3.2.5. По согласованию с Собственником и нанимателями производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, поставив в известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся муниципальным имуществом с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.3. Собственник (наниматели) обязаны:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания муниципального имущества Многоквартирного дома.

3.3.2. Содержать жилые помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, 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.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу

жизни и безопасности граждан.

3.3.5. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.6. 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.

3.3.7. Ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.8. До вселения нанимателей (на основании договоров найма жилого помещения) в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание муниципального имущества Многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

3.4. Собственник жилых помещений (наниматели) не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту муниципального имущества в Многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

3.5.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту муниципального имущества вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации производить начисления размера платежа за жилищные и коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи нанимателя прав на меры социальной поддержки в порядке, установленном законодательством РФ.

3.5.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.5.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы и/или через уполномоченное лицо (орган). Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.5.9. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов и расчетов нанимателей по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

3.5.10. Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения а также порядок расчётов по договору

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется собственником МКД при утверждении плана содержания и текущего ремонта жилого помещения на каждый календарный год. Данный план предусматривает:

- вид услуг и работ и срок их исполнения; (приложение № 3, № 6 к настоящему Договору)
- объём услуг и работ; (приложение № 3, № 6 к настоящему Договору)
- стоимость услуг и работ, которые калькулируются исходя из существующих цен на материалы и работы в условиях данной местности.

Общая сумма размера платы за содержание и ремонт на календарный год делится на общую площадь помещений, этим устанавливается размер платы 1 м² помещения и делится на 12 месяцев. Полученная цифра является размером платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 м² в месяц.

Вышеуказанный план ежегодно составляется управляющей организацией до 31 декабря текущего года и предоставляется на утверждение собственнику. Собственник, получив указанный план, обязан рассмотреть указанный план, при необходимости скорректировать его и утвердить, после чего он передаётся управляющей организации на исполнение. Управляющая организация обязуется утверждённый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения довести до каждого квартиросъёмщика.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт муниципального имущества в жилом доме, за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт муниципального имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

При внесении платы за содержание и текущий ремонт муниципального имущества и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.5. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт муниципального имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателей) по оплате муниципального имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома и оплаты услуг по отоплению жилого помещения.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан (нанимателей) внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома, указанных в Приложениях 3,4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт муниципального имущества в следующих месяцах при письменном согласии Собственника.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Прием платежей за содержание и текущий ремонт, жилищные и иные услуги осуществляется в кассах РКЦ, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу Управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей Управляющей организации.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному письменному соглашению Сторон.

4.15. Управляющая организация не вправе использовать поступившие денежные средства от Собственника на выполнение работ и услуг, не предусмотренных договором.

4.16. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять размер платы по договору. В случае, если управляющая организация производила работы связанные с устранением угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждению ущерба имуществу или вследствие действия обстоятельства неопределённой силы, то оплата производится Собственником по письменному Соглашению сторон.

5. Особые условия

5.1. Все положения разделов 2-4 настоящего Договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности Собственника по настоящему Договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением условий договора, предусматривающих вынесения решений в отношении муниципального имущества Собственником.

5.2. В случае неиспользования жилых помещений Многоквартирного дома Собственником для предоставления нанимателям по договором найма жилого помещения в

и в случаях, установленных Жилищным кодексом РФ, внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оплата услуг отопления жилых помещений возлагается на Собственника в порядке установленном настоящим Договором.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и нанимателя и членам его семьи виновными действиями Управляющей организации;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору.
- за незаконное списание с лицевого и специального счетов дома денежных средств за услуги и работы не предусмотренные договором.

6.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с нанимателей и членов их "семей плату, не полученную по настоящему Договору.

6.4. Собственник и наниматели, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, 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, Собственником и третьими лицами (нанимателями и членами их семей).

6.5. Собственник помещений, и наниматели по договору найма жилого помещения несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм. за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации муниципального имущества Многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома в случае отказа Собственника на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.7. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником и нанимателем. По желанию Собственника и нанимателя неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный муниципальному имуществу и имуществу нанимателей и членов их семей, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения

условий Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах муниципального имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пунктов 7.2 – 7.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту муниципального имущества или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан (нанимателям и членам их семей). В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником либо нанимателем за содержание и текущий ремонт муниципального имущества, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника либо нанимателей и членов их семей.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем и членом их семей) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (его представитель) или (нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (его представителя) или нанимателя (члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (его представителя) или нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя) или нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (его представителю) или нанимателю (члену семьи

наниматели) под расписку.

7.6. Принятое решение Собственника о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Собственнику.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен на период с «21» июля 2015 года по «21» июля 2018 года.

9. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

9.1.2. За нарушение условий договора;

9.1.3. В случае ликвидации Управляющей организации;

9.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы;

9.1.5. Собственник вправе расторгнуть договор без указания причин, предупредив в письменном виде управляющую организацию за 30 дней до расторжения договора.

9.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником и нанимателями.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

9.7. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.8. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

9.9. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

10. Заключительные положения

10.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

10.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение 1- Акт о техническом состоянии имущества многоквартирного дома муниципального специализированного жилищного фонда Татарского района по ул. Ленина дом 106;
- Приложение 2 – Состав и состояние имущества многоквартирного дома специализированного жилищного фонда;
- Приложение 3 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома муниципального специализированного жилищного фонда, расположенного по адресу ул.Ленина дом 106
- Приложение 4 – Форма отчета управляющей организации;
- Приложение 5 – Акт от 10.07.2015 года передачи управления многоквартирным домом муниципального специализированного жилищного фонда;
- Приложение 6 – Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме специализированного жилищного фонда по ул. Ленина дом 106;
- Приложение 7 – Копия протокола № 2 от 07.07.2015г.

11. Подписи Сторон

Муниципальное унитарное
предприятие «Муниципальная
управляющая компания»
632122, г.Татарск, 112

администрация Татарского района
632122, г. Татарск, ул. Ленина,56

Директор



Л.В.Еврова

Заместитель главы
-начальник УЭР



Л.М.Шмерова