ДОГОВОР №1/2017

на управление и обслуживание многоквартирных и жилых домов расположенных в сельском поселении «Иенгринский эвенкийский национальный наслег» Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия)

«01» января 2017 год

с.Иенгра

Иенгринская наслежная администрация, именуемая в дальнейшем «Собственник» в лице **главы администрации Игнатенко Ольги Георгиевны**, действующего на основании Устава , с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Феникс»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора **Смирновой Ирины Александровны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.Предмет Договора

1.1.Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с характеристикой (паспорт) жилого дома, актом технического осмотра жилого дома, передаваемого на обслуживание, перечнем работ, предельными сроками выполнения заявок жильцов, обоснованием сметы доходов и расходов, связанных с обслуживанием дома.
Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание, управление ,его состояние ,вывоз ТБО в жилых, частных и аварийных домах указаны в приложениях № 2,2/1,2/2,3,4,9
1.2. Начисление и оплата коммунальных услуг (теплоснабжение, ГВС, ХВС, водоотведение), предоставляемых жильцам дома соответствующими ресурсоснабжающими организациями (РСО,поставщиками), производится каждым жильцом самостоятельно через кассы РСО и настоящим договором не регламентируется.(Приложение № 16)
1.3 Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, являющемся муниципальной собственностью, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.
1.4. Стоимость работ (услуг) по настоящему договору определяется как плата за саночистку (сбор и вывоз ТБО), техобслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
1.5 Объем и стоимость работ (в том числе тарифы на оплату работ и услуг) могут быть изменены по соглашению сторон, в случае существенных изменений обстоятельств заключения Договора, при этом данные изменения вносятся в договор в качестве дополнения.
1.6 Капитальный ремонт МКД производится за счет средств Собственника по отдельному договору.(Приложение № 15)
1.7. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Саха (Якутия):
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;
- Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г.;
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. №25;
- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354;
- Правила функционирования розничного рынка электрической энергии в переходный период реформирования энергетики, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006г. №530;
- Законодательными актами Российской Федерации и Республики Саха (Якутия) о пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическом благополучии, порядке содержания домашних животных;
- прочими законодательными и нормативными правовыми актами, действующими в части, непротиворечащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять обслуживание общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством .

2.1.2. Предоставляет услуги по саночистке (сбор и вывоз ТБО), техобслуживанию и текущему ремонту МКД. (Приложение № 9)

2.1.3. Принимать плату за техобслуживание, текущий ремонт жилого помещения, санитарную очистку.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Нанимателей, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.5. Производить в сроки, установленные действующим законодательством, работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному, устранению;

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

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Нанимателей, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.8. В случае невыполнения работ или непредоставления 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.

2.1.9. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг нанимателям, в объемах и с качеством, предусмотренными обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от06.05.2011 г.

2.1.10. Информировать Нанимателей помещений Собственника, иных законных пользователей об изменении размера платы за техобслуживание, текущий ремонт саночистку, коммунальные услуги в течение 30 рабочих дней со дня опубликования новых

тарифов, но не позже даты выставления платежных документов.
2.1.11. Обеспечить Нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах общежития. (Приложение № 5)
2.1.12. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.
2.1.13. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору на основании надлежаще выданной доверенности.
2.1.14. Предоставлять Собственнику, или уполномоченным им лицам по его запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся обслуживанию МКД, содержания и ремонта общего имущества.(Приложение № 18)
2.1.15. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с обслуживанием документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей компании. (Приложение № 4)

2. 2. Управляющая компания вправе:
2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.
2.2.2. В соответствии с действующим законодательством вести претензионную работу, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в судебном порядке.
2.2.3. В период действия договора, предоставлять Собственнику в конце календарного года предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в принадлежащем ему МКД на основании предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении полномочным органом Собственника, новой стоимости услуг и/или работ, направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.
2.2.4. Заключить с соответствующей организацией ПАО НОЭ «Якутскэнерго» договор на организацию начисления и сбор платежей за саночистку, техобслуживание ,текущий ремонт жилых помещений, и прочие услуги Нанимателям помещений МКД через кассы ПАО НОЭ «Якутскэнерго»

2.3. Собственник имеет право:
2.3.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору .(Приложения № 1,6,11,12,13,14,19)
2.3.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
2.3.3. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в МКД Собственник, Наниматель (арендатор) вправе требовать снижения размера оплаты в соответствии с правилами утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.

3. Цена Договора, размер платы саночистку, техобслуживание и текущий ремонт МКД и порядок ее внесения

3.1. Оплата работ и услуг по саночистке (сбор и вывоз ТБО) техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится жильцами дома на основании настоящего договора (Приложение № 9)

3.2. Сумма ежемесячного платежа, которая начисляется каждому жильцу на оплату работ (услуг) по настоящему договору, определяется Собственником на основании утвержденных тарифов и в соответствии с общей площадью соответствующей квартиры.

3.3. Ежемесячные платежи производятся жильцами (собственниками приватизированных квартир и нанимателями муниципальных квартир) до 10 числа, следующего за расчетным месяцем, с использованием платежных квитанций.(Приложение № 17)

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы, за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденными ГКЦ –РЭК РС (Я).

3.6. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Нанимателя по оплате жилых помещений за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.(Приложение № 17)

3.7. Неиспользование помещений, Нанимателем, поднанимателем не является основанием невнесения платы за помещение.

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

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Саха (Якутия) и настоящим Договором.

4.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу нанимателей в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

4.3. В случае несоответствия состояния общего имущества МКД требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, Управляющая компания уведомляет собственника о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

5. Порядок изменения и прекращения Договора

5.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.(Приложение № 10)

5.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

5.2.1. По соглашению Сторон,

5.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника с предупреждением Управляющей компании не менее чем за один месяц до даты расторжения договора, в случае:

б) отчуждения ранее находящегося в его собственности имущества (купля: продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

в) неисполнение или нарушение Управляющей организацией условий Договора, а также по жалобам Нанимателей или иных пользователей помещений Собственника;

- собственник принял иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

г) Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными , специализированными организациями и собственными силами. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние три месяца превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.5.2.2. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственника помещений не менее, чем за 30дней до расторжения Договора .Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственника помещений о расторжении Договора.

5.2.3. В случае ликвидации Управляющей компании или признание судом Управляющей компании банкротом.

5.2.4. Сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, в 30 –ти дневный срок направляет письменное уведомление другой Стороне. Сторона решившая отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, направляет письменное уведомление другой Стороне о дне одностороннего отказа, который устанавливается не ранее чем через один месяц со дня направления такого уведомления.

5.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

5.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

5.4. Расторжение Договора не является основанием для Нанимателя в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компании затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

5.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем) средств за 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.

5.6 . В случае дебиторской задолженности Собственником (нанимателей) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме дебиторской задолженности, дебиторская задолженность собирается и перечисляется на расчетный счет Управляющей компании до момента ее погашения.

6. Прочее

6.1. 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.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор считается заключенным со дня его подписания.

7.2. Договор заключен до 31.12.2017 года.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.4.Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения № 1,2,2/1,2/2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19

7.5. Все письменные дополнительные соглашения об изменении тарифов, дополнения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

8. Реквизиты Сторон:

Собственник

Иенгринская наслежная администрация Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия)
Юр. адрес: 678996 РС(Я) с. Иенгра
ул. 40 Лет Победы д.5
Тел./факс: 8(41147)23233,23145
Р/С 40101810100000010002
в ГРКЦ Нб РС(Я) БанкаРоссии
ИНН 1434031444 КПП 143401001
ОГРН _____

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью «Феникс»

Юр. адрес: 678996 РС(Я) с.Иенгра
ул. 40 Лет Победы д.5
ИНН 1434047758 КПП 143401001
ОГРН 1151434000134
Нерюнгринский филиал Акционерного общества «Углеметбанк»
р/с 40702810000110000294 в РКЦ г. Нерюнгри
Кор/счет: 30101810289849000744
БИК:049849744
Тел./факс: 8924-161-77-60 факс 4-27-57

Глава Иенгринской наслежной администрации
_____**О.Г.Игнатенко**

Генеральный директор ООО «Феникс»
_____**И.А.Смирнова**