

ДОГОВОР №1/2018

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

с.Иенгра

«01» декабря 2017 год

Иенгринская наследная 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.

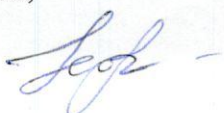
1.4. Стоимость работ (услуг) по настоящему договору определяется как плата за саночистку (сбор и вывоз ТБО), техобслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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 от 06.05.2011 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 платежей 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 не оказания 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

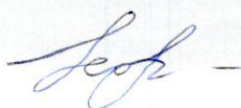
- 3.1. Оплата работ и услуг по саночистке (сбор и вывоз ТБО) техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится жильцами дома на основании настоящего договора (Приложение № 9)
- 3.2. Сумма ежемесячного платежа, которая начисляется каждому жильцу на оплату работ (услуг) 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:



а.1) 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;

а.2) 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.

б) 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 30 дней 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.

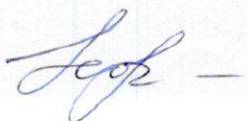
5.4. Расторжение Договора не является основанием для Нанимателя в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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 (нанимателем) 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 с 01.01.2018 года.
7.2. Договор заключен до 31.12.2018 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 наследная 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) Банка России
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
Email : ismirnova@inbox.ru

Глава Иенгринской наследной
администрации



О.Г.Игнатенко

Генеральный директор ООО «Феникс»



И.А.Смирнова