

*Будка: в Кабарду*

ДОГОВОР № 165

**управления многоквартирными домами**

ЗАТО Комаровский

«14» сентября 2012 год

Администрация МО ЗАТО Комаровский Оренбургской области, в лице главы администрации МО ЗАТО Комаровский Ярыгина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Администрация», (далее по тексту договора «Администрация»), с одной стороны, и

Муниципальное предприятие «Коммунально-эксплуатационное предприятие» муниципального образования ЗАТО Комаровский Оренбургской области, в лице директора Карпенко Станислава Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии с протоколом открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории ЗАТО Комаровский Оренбургской области Лот № 1 от «06» сентября 2012 г. № 0153300066112000042-2 (Приложение № 1 к настоящему договору), проведенного Администрацией, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями, предусмотренными настоящим договором, «Управляющая организация» в течение согласованного срока осуществляет функции управления домами, расположенными на территории ЗАТО Комаровский Лот № 1 жилые дома по ул. Южная: 16,17,18,19,20,21,22,23, жилые дома ул. Комарова: 2,4,6,12,14,16,18 и обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества таких домов, предоставлять коммунальные услуги, гражданам, пользующимся помещениями в этих домах (наниматели), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность в соответствии со статьей 162 Жилищного Кодекса РФ.

1.2. Управление многоквартирными домами должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Нанимателей; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах; благоустройство, озеленение и содержание придомовой территории; обеспечение коммунальными услугами Нанимателей.

1.3. Общая характеристика жилых многоквартирных домов и придомовой территории, акты технического состояния жилых домов, передаваемых на обслуживание, приводятся в приложениях к договору, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

### 2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с перечнем работ, указанным в приложениях № 4 к настоящему Договору.

Состав общего имущества многоквартирных домов, в отношении которого будет осуществляться управление:

- Межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы),
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции домов,
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
- земельные участки, на которых расположены дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов объекты.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме

надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.1.4. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах.

2.1.5. Вести техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию по многоквартирным домам;

2.1.6. Осуществлять организацию начислений за жилищно - коммунальные услуги и сбор платежей за жилищно - коммунальные услуги, оказываемые потребителям, заблаговременно, до наступления срока платежа, выдавать квартиросъемщикам и иным потребителям счета на оплату жилищно - коммунальных услуг, и других оказанных им услуг;

2.1.7. Контролировать соблюдение нанимателями жилых помещений своих обязательств по содержанию и использованию общего имущества в многоквартирном доме и платежам;

2.1.8. Организовать работы по ремонту (включая текущий, профилактический ремонт), обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в многоквартирных домах, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории;

2.1.9. Организовать работы по аварийно- диспетчерскому обслуживанию многоквартирных домов;

2.1.10. Выполнять заявки жителей по устранению различных неисправностей оборудования общего имущества жилого дома. Заблаговременно информировать население и других получателей коммунальных услуг о сроках предстоящего планового отключения (ограничения);

2.1.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.12. Составлять акты, фиксирующие вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу нанимателей и иных лиц, проживающих в доме, в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищных и коммунальных услуг.

2.1.13. Предоставлять нанимателям и иным лицам, проживающим в доме, информацию:

- Об управляющей организации;
- Адреса и номера телефонов диспетчерской службы;
- Размеры тарифов, нормативов, цен потребителям на ЖКУ (с указанием на нормативно -правовые акты, на основании которых они применяются);
- Порядок и формы их оплаты;
- О максимально допустимой мощности приборов и бытовых машин, которые могут быть использованы.

2.1.14. Не передавать и не разглашать иным способом, за исключением установленных в законодательстве способов, информацию о проживающих в жилых помещениях любым юридическим и физическим лицам;

2.1.15. За тридцать дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирные дома, и иные связанные с управлением жилыми домами документы вновь выбранной управляющей организации;

2.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация должна произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.17. При временном отсутствии нанимателя в жилом помещении и совместно проживающих с ним граждан Управляющая организация должна произвести перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение в соответствии с действующим законодательством по заявлению нанимателя.

2.1.18. Производить корректировку размера платы за отопление (теплоснабжение), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение в соответствии с действующим законодательством.

2.1.19. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.20. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, представить потребителю указанный журнал.

2.1.21. Представлять Администрации, нанимателям жилых помещений по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

2.1.22. На основании сообщения (заявки) нанимателя жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.23. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

2.1.24. Вести и хранить документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.25. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.1.26. Осуществлять технический надзор за текущим и капитальным ремонтом, контроль за качеством обслуживания и санитарного содержания многоквартирных домов и придомовых территорий при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.27. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов и придомовых территорий.

2.1.28. Организовывать проведение капитального ремонта помещений общего пользования в многоквартирных домах по согласованию с администрацией и в пределах средств, полученных из бюджета.

2.1.29. Разрабатывать и предоставлять на утверждение администрации (с последующей реализацией на срок действия договора) планы (титульные списки) капитального, текущего ремонта и модернизации жилищного фонда.

2.1.30. Обеспечивать надежную, безопасную и рациональную эксплуатацию электроустановок (ВРУ, ШС и т.д.) и содержание их в исправном состоянии (в границах обслуживания с разделением эксплуатационной ответственности с поставщиком коммунальной услуги- электроэнергии), за исключением квартирных счетчиков энергии и внутриквартирных электроустановочных изделий (и электрической сети).

2.1.31. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, и своевременно, в течение 5 рабочих дней с момента выявления помещения или освобождения его по любым основаниям и информировать соответствующие муниципальные органы (ОСГХ, ОЭР и УМИ администрации):

- о жилых помещениях, в которых длительное время (более 6 месяцев) никто не проживает, за которые не производится оплата жилищно-коммунальных услуг;

- о жилых помещениях, занимаемых лицами, не зарегистрированными в них, в том числе, зарегистрированных временно и (или) не являющихся нанимателем (или пользователем) жилых помещений.

2.2. В целях осуществления данного вида деятельности, «Управляющая организация» имеет право от своего имени совершать юридические и иные действия, обеспечивающие предоставление гражданам, проживающим в квартирах муниципального жилого фонда, и иным потребителям коммунальные услуги (заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями), услуги по содержанию общего имущества домов и придомовой территории.

2.3. Администрация обязана:

2.3.1. В течение 7 дней с момента заключения настоящего договора предоставить «Управляющей организации» документы, подтверждающие право собственности на жилые дома, расположенные на территории ЗАТО Комаровский, акты технического состояния и общие характеристики жилых многоквартирных домов. В случае отсутствия вышеуказанных документов, их изготовление производится за счет средств, предусмотренных в бюджете муниципального образования.

2.3.2. Обеспечивать Управляющую организацию проектной и технической документацией, необходимой для выполнения работ по договору.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию об изменении нормативно - технических требований к содержанию и обслуживанию жилого фонда и прилегающих территорий.

2.3.4. В случае распределения помещений в наем, поднаем, аренду предоставить «Управляющей организации» в 3-х дневный срок с момента распределения помещений соответствующее решение о распределении помещений. Извещать «Управляющую организацию» о количестве граждан проживающих в жилых помещениях более одного месяца в год, или работающих в нежилых помещениях для расчетов платежей за жилищно - коммунальные услуги.

### 3. Права сторон.

3.1. «Собственник жилых домов» имеет право:

3.1.1. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий, оценивать качество выполнения порученных «Управляющей организации» работ в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором, требованиями ГОСТов СНИПов и СанПиНа.

3.1.2. Проведение проверок финансово - хозяйственной деятельности «Управляющей организации» с целью контроля за использованием целевых средств, выделенных управляющей организации.

3.1.3. При выявлении недостатков в работе «Управляющей организации», требовать безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине «Управляющей организации».

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных работ и численность необходимого для этого персонала.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению других лиц (Подрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения нанимателями жилых помещений своих обязанностей в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.4. Требовать от нанимателей жилых помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных в Жилищном кодексе РФ.

3.2.5. Привлекать на конкурсной основе подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг.

3.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, грозящей повреждением имуществу других нанимателей жилых помещений (при отсутствии нанимателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами.

3.2.7. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с нанимателем жилого помещения время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.8. Представлять интересы нанимателей и защищать их права в отношениях с третьими лицами при предоставлении коммунальных и иных услуг, эксплуатации дома и пользовании общим имуществом в жилищном фонде.

#### **4. Цена договора и порядок расчетов.**

4.1. Порядок определение цены договора.

4.1.1. Оплата жилья нанимателями жилых помещений включает в себя внесение платы:

а) за содержание жилья, которое состоит из:

- содержания общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;
- технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, а также технических помещений жилого дома;
- сбора, вывоза, приема и захоронения твердых бытовых отходов;
- содержания придомовой территории.

б) за ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья;

4.1.2. Оплата коммунальных услуг (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения) осуществляется гражданами, проживающими в жилых помещениях, по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории муниципального образования.

4.1.3. Размер платы за оказанные услуги устанавливается и может быть изменен на основании нормативно - правовых актов государственной власти и местного самоуправления.

4.1.4. Услуги по содержанию жилья и работы по ремонту жилья, заказываемые гражданами сверх перечней и объемов, включенных в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт жилья, а

также содержание и ремонт занимаемых гражданами жилых помещений, оплачиваются гражданами дополнительно.

4.2. Расчет размеров платы за оказанные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на территории муниципального образования и может изменяться в случае отчуждения имущества из муниципальной собственности.

4.3. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляются льготы на оплату жилья и коммунальных услуг в виде скидки в оплате, размеры платы, уменьшаются на величину скидки.

Гражданам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

4.4. Размеры платы за жилье и за коммунальные услуги, подлежащей внесению гражданами, отражаются в платежных документах (квитанциях или других документах), предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

#### 4.5. Порядок внесения платы

4.5.1. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем.

4.5.2. Пени за несвоевременное внесение гражданами платы взимаются в случае, размере и порядке, установленном законодательством Российской Федерации и заключенными договорами.

4.5.3. Вносимые в счет оплаты жилья и коммунальных услуг средства поступают «Управляющей организации».

### 5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду в результате ее действия (бездействия), в размере действительного ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность, если по своей вине допускает факты:

- возрастания количества жалоб населения на деятельность организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и самой Управляющей организацией;
- возрастания количества аварий на переданном жилищном фонде;
- непредставление, по запросам администрации документации и сведений, предусмотренных настоящим договором;
- за неудовлетворительное состояние и эксплуатацию внутридомовых сетей, конструктивных элементов здания и систем, находящихся в границах его обслуживания;
- за неудовлетворительное состояние содержания общего имущества в многоквартирных домах и придомовой территории.

5.4. Администрация и Управляющая организация не отвечает по обязательствам Нанимателей, Наниматели не отвечают по обязательствам администрации и Управляющей организации.

5.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если:

- В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным его исполнение;
- Если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.6. Окончание срока действия данного договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

### 6. Срок действия договора.

6.1. Настоящий договор заключается на срок: с момента подписания договора по 14.09.2015 года. Срок действия договора 3 года. С момента подписания настоящего договора Управляющая организация приступает к его исполнению.

6.2. По истечении срока действия договора считается продленным на тот же срок, если по результатам открытого конкурса не выбрана другая управляющая организация.

6.3. Действие договора может быть прекращено ввиду других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством для договора аналогичного вида или обычаями делового оборота. Уведомление о расторжении Сторона, принявшее такое решение. Должна направить другой стороне за три месяца до предполагаемой даты расторжения. Договор считается расторгнутым при соблюдении данного условия и при отсутствии финансовых претензий друг к другу.

#### 7. Основание прекращения и изменения договора.

7.1. Кроме оснований прекращения договоров, предусмотренных гражданским законодательством РФ, настоящий договор может быть прекращен также в следующих случаях:

- Истечение срока действия договора согласно раздела 6 настоящего договора;
- Ликвидации одной из сторон договора и при отсутствии правопреемника
- Расторжение договора по решению суда (арбитражного суда Оренбургской области)

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющего неотъемлемой частью данного договора.

Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7.3. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров, при не достижении согласия, спорный вопрос передается на рассмотрение арбитражного суда Оренбургской области.

#### 8. Адреса и реквизиты сторон.

<b>Администрация МО ЗАТО Комаровский Оренбургская область</b>  462782, Оренбургская область, г. Ясный, ул. Комарова, д.3 тел./факс: (353-68)2-20-65 ОГРН 1025602138088 ИНН 5618003959, КПП 561801001 р/с 40204810800000000071 ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области, г. Оренбург БИК 045354001 л/с 03533012090	<b>«Управляющая организация» МП «КЭП»</b>  462781, Оренбургская область, Г. Ясный, ул. Комарова, 3 а тел./факс: (353-68) 2-27-16 ИНН 5618005106 КПП 561801001 р/с 40702810346080100250 Оренбургское ОСБ № 8623 г. Оренбург Ясенское ОСБ № 4324 БИК 045354601 к/с 30101810600000000601
--	--

Администрация  
Глава администрации

Ярыгин А.В.

Управляющая организация  
Директор

Карпенко С.А.