

ДОГОВОР № 01/2020-УД
управления многоквартирными домами муниципального жилищного фонда

с. Ваеги

24 марта 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДом», в лице Генерального директора Успанова Руслана Симбаевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник муниципального жилищного фонда Администрация сельского поселения Ваеги в лице Главы Администрации Богарева Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, принятого Решением Совета депутатов сельского поселения Ваеги от 11.06.2009г. № 64, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21 декабря 2018 г. № 1616, экземпляр которого хранится в Администрации сельского поселения Ваеги.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, иными положениями действующего законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление коммунальных услуг населению, проживающему в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему договору (Приложение №1 «Перечень многоквартирных домов», Приложение №2 «Перечень работ»), в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных в **с. Ваеги**, перечисленных в Приложении №1 к настоящему договору, предоставлять коммунальные услуги населению, проживающему в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирных домах, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении к Перечню многоквартирных домов сельского поселения Ваеги к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах населения, проживающего в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с приложением №2 к настоящему договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги населению, проживающему в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение (в том числе подвозная вода), горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение; отопление (теплоснабжение), предоставление которых возможно, исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги от населения. Организация приема плата определяется Управляющей организацией самостоятельно, с соблюдением действующего законодательства РФ.

3.1.5. Вести и хранить документацию, полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы населения, проживающего в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, 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.

3.1.7. Информировать население, проживающее в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.8. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить население, проживающее в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, о причинах нарушения, путем размещения информации в общедоступных местах.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, одновременно представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354).

3.1.10. В течение действия указанных в приложениях к договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником или жильцом, проживающим в жилом помещении многоквартирного дома муниципального жилищного фонда на законной основе. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила обоснованную письменную заявку на их устранение.

3.1.11. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на холодное водоснабжение (в том числе подвозную воду), горячее водоснаб-

жение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), обеспечивающие предоставление коммунальных услуг населению, проживающему в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим договором.

3.1.12. Выдавать населению, проживающему в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим только на основании подписанных уполномоченными на это лицами актов выполненных работ (Приложение №3).

3.1.13. Информировать собственников жилых помещений муниципального жилищного фонда об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.14. Обеспечить население, проживающее в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов.

3.1.15. По требованию жильца, проживающего в жилом помещении многоквартирного дома муниципального жилищного фонда на законной основе, и иных лиц, действующих по распоряжению такого жильца или несущих с ним солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы в день обращения справки установленного образца, копии (выписки) финансово-лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Осуществлять в пределах своей компетенции действия, связанные с регистрационным учетом граждан.

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

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри жилого помещения согласовать с жильцом, проживающим в этом жилом помещении многоквартирного дома муниципального жилищного фонда на законной основе, время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора.

3.1.21. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб жильцов многоквартирных домов и сведения о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков с указанием сроков устранения.

3.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным ею лицам документацию и информацию, касающуюся управления многоквартирными домами.

3.1.23. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего договора вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирными домами собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирными домами или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.24. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору в размере **35 180 (тридцать пять тысяч сто восемьдесят) рублей 17 копеек**. В качестве способа обеспечения выступает:

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений это обеспечение направляется на устранение указанных обстоятельств.

При реализации всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации в течение месяца со дня реализации.

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

3.1.25. Ежемесячно в срок до 29 числа отчетного месяца заполнять Акт выполненных работ за отчетный период (Приложение №3) и представлять его на подпись Собственнику (представителю собственника, определенного в соответствии с п.п.3.5.3).

3.1.26. Ежемесячно, в срок до 25 числа следующим за истекшим месяцем, перечислять плату за пользование жилым помещением (плата за наем) полученную от нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, в доходную часть районного бюджета и (или) бюджета поселения, в зависимости от принадлежности права собственности на такие жилые помещения.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В установленном порядке привлекать для выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным жильцом, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями настоящего договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3. Население, проживающее в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (льготы), предоставляемые в виде скидок в оплате.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической

сети, дополнительные секции приборов отопления. Сведения о технологических возможностях внутридомовой электрической сети размещаются в общедоступных местах;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в многоквартирных домах порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на жилое помещение, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории,

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирных домов;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 часов с понедельника по субботу включительно и в установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни (с 13.00 до 15.00 часов ежедневно), с 00.00 до 24.00 часов в воскресенье;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

3.3.3. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность вносить плату Управляющей организации за помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также, на период предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (льгот) в виде скидок с оплаты, - о наличии у таких лиц льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с уполномоченными органами по предоставлению льгот и субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и ежемесячных денежных выплат на частичную оплату занимаемой общей площади жилого (ых) помещения (ий) для отдельных категорий граждан;

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. При возникновении аварийной ситуации в жилых помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в эти помещения.

3.4. Собственник и население, проживающее в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирных домах, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. 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 Соб-

ственного, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 3.1.18, настоящего договора.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Информировать население, проживающее в многоквартирных домах муниципального жилищного фонда на законной основе, об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты выставления платежных документов, путем опубликования в средствах массовой информации.

3.5.2. Предоставлять населению информацию об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, о перечне оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги.

3.5.3. В течение 10 дней с момента заключения данного договора, определить (по согласованию с жителями многоквартирных домов) представителя собственника (представителей собственника по каждому многоквартирному дому или по группе домов) наделяемого полномочиями ежемесячного контроля и подписания актов выполненных работ (Приложение №3). В случае если в указанный срок представитель собственника не определен, то ежемесячное подписание актов выполненных работ осуществляет Собственник (до момента определения представителя собственника). В случае, если общим собранием собственников в многоквартирном доме выбран Совет многоквартирного дома, то организацию ежемесячного контроля и подписания актов выполненных работ (Приложение №3) осуществляет Председатель совета многоквартирного дома (или, по его письменному согласию – член совета многоквартирного дома).

3.5.4. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по управлению многоквартирными домами.

3.5.5. В течение 10 дней с момента заключения настоящего договора предоставить Управляющей организации реквизиты для перечисления поступившей от населения платы за пользование жилым помещением (плата за наем) жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- из суммы доходов от населения за оказанные жилищно-коммунальные услуги по тарифам для населения, установленным уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством;

- из суммы выпадающих доходов по жилым помещениям, находящимся в собственности муниципального образования, в которых никто не зарегистрирован;

- в случае принятия органами местного самоуправления соответствующего решения, из суммы выпадающих доходов, возмещаемых посредством предоставления из местного бюджета субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирных домов общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. При отсутствии квартирных или общедомовых приборов учета, размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для населения, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

В случае изменения в установленном порядке указанных тарифов Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с объемами фактически оказанных услуг по перечню работ (Приложение №2) отраженных в ежемесячных актах приёма выполненных работ, подписанных уполномоченными на это лицами с учётом обстоятельств, предусмотренных п.п. 3.1.9. и п.п. 4.13.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством и в соответствии с 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, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491.

4.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о жилье, проживающем в жилом помещении многоквартирного дома муниципального жилищного фонда на законной основе, с указанием его фамилии, имени и отчества;

б) наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

в) оплачиваемый месяц, общая площадь жилого помещения, наименование оплачиваемых услуг, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, (в том числе отдельной строкой Вывоз ТКО и освещение помещений общего пользования с указанием объемов (м.куб. и кВт.ч.) оказанных услуг), значения тарифов на коммунальные услуги для населения, единицы измерения объемов коммунальных услуг;

г) объем потребленных в течение расчетного периода коммунальных услуг на индивидуальные нужды граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома на законной основе;

д) объем потребленных в течение расчетного периода коммунальных услуг на общедомовые нужды;

е) сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги;

ж) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

з) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению указанных мер социальной поддержки граждан в денежной форме).

4.8. Население, проживающее в жилом помещении многоквартирного дома муниципального жилищного фонда на законной основе, вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

4.9. Население вносит плату за помещения и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет:

ООО «ЖилДом» ИНН 8709570245 КПП 870901001 р/с 407028102360000000015, Северо-Восточное отделение № 8645 ПАО Сбербанк г. Магадан, к/с 3010181030000000000607, БИК 044442607 или в кассу Управляющей организации, или (в случае определения Управляющей организацией в соответствии с п.3.1.4. настоящего договора, иного порядка организации приёма платы за коммунальные услуги) на расчётный счёт организации, непосредственно поставляющей коммунальные ресурсы в многоквартирные дома, находящиеся под управлением в соответствии с настоящим договором.

4.10. Неиспользование жилого помещения жильцом, за которым на законном основании закреплено право проживания в нем, не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии жильца внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим договором, либо в случае их выполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.14. 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 и иными нормативными правовыми актами.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах проводится за счет собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Управляющей организации определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.18. Управляющая организация не позднее 25 числа каждого месяца перечисляет денежные средства, полученные в качестве платы за наем жилого помещения в бюджет сельского поселения Ваеги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения о которых не были предоставлены Управляющей организации в соответствии с п.

3.3.3 настоящего договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с виновного лица реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее противоправных действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и его представителем в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ или оказанных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- ежемесячного подписания Актов выполненных работ (Приложение №3);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Правительством РФ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности жилого помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации об указанном отчуждении с приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора, в случае если:

- многоквартирные дома окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирных домах на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирными домами, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- 7.1.2. По соглашению сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке.
- 7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации в установленном порядке.
- 7.1.5. В связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
- 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
- 7.2. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1 настоящего договора.
- 7.3. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 7.4. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств по оплате потребленных в период действия настоящего договора жилищно-коммунальных услуг (в части касающейся пустующих помещений собственника).
- 7.5. Расторжение настоящего договора не является для населения основанием прекращения обязательств по оплате потребленных в период действия настоящего договора жилищно-коммунальных услуг.
- 7.6. В случае переплаты населением на момент расторжения настоящего договора средств за жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация обязана возвратить сумму переплаты.
- 7.7. Изменение иных условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Все споры, возникшие из настоящего 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.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия об-

стоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен «24» марта 2020 г., распространяется на правоотношения, возникшие с «26» февраля 2020 года и действует до определения победителя по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в сельском поселении Ваеги.

10.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10.3. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СОБСТВЕННИК

**Администрация сельского поселения
Ваеги**

689534, ЧАО, с. Ваеги,
ИНН/КПП 8701004287/870101001
л/счет № 03883001100 в УФК по Чукотскому АО
БИК 047719001
Расчётный счёт 40204810100001000009
в ГРКЦ ГУ Банка России по Чукотскому АО г.Анадырь
Тел/Факс (427-32) 98-2-21, 98-2-47

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДом»

689000, Чукотский АО, г. Анадырь,
ул. Строителей, д.15
ИНН 8709570245 КПП 870901001
р/счёт 407028102360000000015
к/счёт 301018103000000000607
Северо-Восточный отделение №8645
ОАО «Сбербанк России» г. Магадан
БИК 044442607
Тел/факс (42722) 2-14-12, 8-916-032-94-03

24 марта 2020 года



В.Н. Богарев



24 марта 2020 года

Р.С. Успанов

Перечень многоквартирных домов сельского поселения Ваеги

№ п/п	Наименование улицы	№ дома	№ акта о состоянии общего имущества собственников помещений в мно- гоквартирном доме
1	Советская	3	01

СОБСТВЕННИК

В.Н. Богарев
24 марта 2020 года



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Р.С. Успанов
24 марта 2020 года



АКТ №1
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома с. Ваеги, ул. Советская, № 3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома 87:04:050001:204
3. Серия, тип постройки переоборудовано в жилое
4. Год постройки 1982 переоборудовано в жилое в 2019 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета 14%
6. Степень фактического износа 14%
7. Год последнего капитального ремонта —
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 8
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 2 312,0 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 573,9 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 480,7 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 93,2 кв. м
20. Количество лестниц 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 93,2 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 93,2 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) нет
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1 769,0 кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 87:04:050001:8

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	бетонный ленточный	неравномерная осадка фундамента
2. Наружные и внутренние капитальные стены	заливные бетонные, профлист по каркасу	отслоение и выветривание раствора в стенах
3. Перегородки	деревянные	хорошее
4. Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные (другое)	заливные бетонные заливные бетонные	следы протечек следы протечек
5. Крыша	профлист по деревянным стропилам	хорошее
6. Полы	линолеум, кафельная плитка	хорошее
7. Проемы окна	стеклопакет	

двери (другое)	простые, стальные	хорошее
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	окраска, обои, керамическая плитка	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	ванна естественная	хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение водопровод горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление телевидение (другое)	открытая проводка стальные, полипропиленовые трубы стальные трубы, трубы из поливинилхлорида центральное, стальные, полипропиленовые трубы есть	
11. Крыльца		хорошее

СОБСТВЕННИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ


В.Н. Богарев
24 марта 2020 года




Р.С. Успанов
24 марта 2020 года

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории сельского поселения Ваеги

Перечень

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 3 по ул.Советская в с.Ваеги

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг, (раз в год)	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
Уборка мусора с земельного участка многоквартирного дома	4	38 763,65	6,72
Уборка мусора на контейнерных площадках	102	107 926,76	18,71
Обслуживание внутридомового инженерного оборудования, строительных конструкций, аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	248 618,04	43,10
Итого по дому:		395 308,45	68,53

СОБСТВЕННИК

В.Н. Богарев
24 марта 2020 года



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Р.С. Успанов
24 марта 2020 года



**Форма Акта приемки оказанных услуг
и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. _____ « ____ » _____ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____ ,
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице _____ ,

_____ ,
(указывается должность, ФИО уполномоченного от собственника муниципального жилищного фонда (далее - МЖФ) – Администрации сельского поселения)

Являющегося представителем собственника
действующего на основании _____ ,

_____ ,
(указывается правоустанавливающий документ либо доверенность, дата, номер)

с одной стороны, и _____ ,

_____ ,
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем ое _____ в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____ ,

_____ ,
(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующ _____ на основании _____ ,

_____ ,
(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном _____ доме _____ (указать _____ нужное)

№ _____ от « ____ » _____ г. (далее — «Договор») услуги и (или)
выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____
_____ :

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость/сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
...		условная единица		
...		условная единица		

2. Всего за период с « ____ » _____ г. по « ____ » _____ г.
выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____
(_____) рублей.

(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон

Исполнитель — _____
(должность, ФИО) _____ (подпись)

Заказчик — _____
(должность, ФИО) _____ (подпись)