

1

ДОГОВОР
управления многоквартирными домами
№ 120-19D

г. Снежногорск

«16» 07 2019г.

Администрация муниципального образования закрытое административно – территориальное образование Александровск Мурманской области, именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице Главы ЗАТО Александровск Каурова Семёна Михайловича, действующего на основании Устава ЗАТО Александровск, с одной стороны, и Общество ограниченной ответственностью «Алмаз», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Веселова Юрия Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирными домами (далее - договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного организатором конкурса – Администрацией муниципального образования закрытое административно – территориальное образование Александровск Мурманской области, отраженных в протоколе конкурсной комиссии № 2 от «03» июля 2019 г.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех пользователей помещений в многоквартирных домах и определены в соответствии с п. 1.1 договора.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные правоотношения. В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, указанных в настоящем договоре, стороны руководствуются положениями закона, обязательными для применения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управление многоквартирными домами в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (нанимателям и членам их семей, проживающим в муниципальных помещениях на основании договора найма, арендаторам, пользующимся нежилыми муниципальными помещениями на основании договора аренды, а так же иным законным пользователям муниципальных помещений) или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирными домами, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов ЗАТО Александровск г. Гаджиево по адресам в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (нанимателям и членам их семей, проживающим в муниципальных помещениях на основании договора найма, арендаторам, пользующимся

Вход. № 120-19D
«16» 07 2019г.
ОБЩИЙ ОТДЕЛ
АДМИНИСТРАЦИИ

нежилыми муниципальными помещениями на основании договора аренды, а так же иным законным пользователям муниципальных помещений) или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечить готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ, общие сведения (характеристика) о многоквартирном доме и его техническое состояние указаны в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения установлены в Приложении № 2 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений 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 многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 2 к настоящему договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

При этом все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления многоквартирным домом в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.3. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги нанимателям и членам их семей, арендаторам и иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление, а также коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общедомового имущества.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) по заявкам нанимателей жилых помещений многоквартирного дома.

3.1.6. Заключение договора с государственными учреждениями, предоставляющими нанимателям и иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме субсидии и меры социальной поддержки по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору, в порядке, установленном законодательством.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки нанимателей либо членов их семей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Обеспечить хранение и ведение и актуализацию технической и исполнительной (базы данных) документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

По требованию Собственника, не позднее 5 рабочих дней с момента предъявления указанного требования, предоставлять копии соответствующих документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы нанимателей и иных заинтересованных лиц в сроки и в порядке, установленные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3.1.11. Информировать нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей организации, произвести перерасчет платы за соответствующий вид услуг в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации нанимателем, арендатором и иным законным пользователем помещений. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.15. Выдавать нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.16. Обеспечить нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. По требованию нанимателей и иных лиц, несущих с нанимателем солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения нанимателя, арендатора и иных законных пользователей помещений согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных ситуаций.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия и качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным. В отчете указываются соответствие перечня фактически оказанных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню услуг, указанных в настоящем договоре, а также количество предложений, заявлений и жалоб нанимателей помещений и принятые меры по их устранению в установленные сроки.

3.1.22. На основании заявки нанимателей, Собственника, арендатора и иного законного пользователя помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению.

3.1.23. Представлять интересы нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.24. Предоставлять Собственнику по его запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в том числе предоставлять по запросу Собственника копии договоров найма помещений.

По требованию Собственника, не позднее 5 рабочих дней с момента предъявления указанного требования, предоставлять копии соответствующих документов.

3.1.25. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, копии договоров найма, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации либо Собственнику.

3.1.26. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.27. В случае необходимости принятия управляющей организации решения или осуществления действий в целях исполнения настоящего договора, но прямо не предусмотренных настоящим договором, равно как и необходимости внесения существенных изменений в условия настоящего договора, инициировать созыв собрания собственников помещений дома.

3.1.28. Ежегодно, на очередном Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, по результатам периодических осмотров, представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.29. Обеспечить условия хранения и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и решений собственников (листов заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосование на время действия настоящего договора.

3.1.30. Проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.31. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

3.1.32. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется:

- Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений, арендаторам и иным законным пользователям муниципальных помещений) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

- Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

- Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений, арендаторам и иным законным пользователям муниципальных помещений обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.33. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным нанимателями, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего договора.

3.1.14. 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать у Собственника возмещения затрат за содержание пустующих жилых (нежилых) помещений, находящихся у него собственности.

3.2.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги за содержание общего имущества многоквартирного дома от нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений.

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

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных договором.

3.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении договора.

3.2.8. Вносить предложения Собственнику о размере платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.10. Самостоятельно или с помощью третьих лиц, оказывать населению жилого фонда платные услуги, которые не входят в перечень работ, установленных настоящим договором или, не относятся к содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.11. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Представлять Управляющей организации в течение двадцати дней с момента заключения, сведения о заключенных договорах найма.

3.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (занимаемое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время, а в случае аварийных ситуаций предоставлять доступ немедленно, в разумные и кратчайшие сроки.

3.3.3. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности, в принадлежащих Собственнику помещениях, строительных элементов, сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.4. Ежемесячно, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, оплачивать предоставленные ему по Договору услуги и возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе и в случаях не использования помещений, в период их пустования.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, 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 Заказчика, 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 3.1.21 настоящего договора.

3.4.5. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего договора.

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

4.1. Цена договора определяется в соответствии Приложением № 2 к настоящему договору, и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, в том числе коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, объем и стоимость которых определяется в соответствии с действующим законодательством, и за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на основании прямых договоров с собственниками.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 4.1., 4.2, 4.3 настоящего договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Плата за помещение вносится нанимателями, арендаторами и иными законными пользователями муниципального жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за помещение вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. Наниматели, арендаторы и иные законные пользователи муниципальных жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт помещения, за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, предоставленные Управляющей организацией, на расчетный счет:

ООО «Алмаз»:

Юридический адрес: 184682, Мурманская область, г. Снежногорск,
ул. Павла Стеблина, д. 23, кв. 42

Почтовый адрес: 184670, Мурманская область, г. Гаджиево, ул. Ленина, д. 57

Р/счет 40702810841000001734

К/счет 30101810300000000615

БИК 044705615

ИНН 5112002051

КПП 511201001

ОГРН 1165190061717

На расчетный счет платежного агента:

Общество с ограниченной ответственностью «Единый Расчетный Центр» (ООО «ЕРЦ»)

Адрес: 183031, г. Мурманск ул. Свердлова, д. 40/3

ОГРН 1125190006743

ИНН 5190007339

КПП 519001001

ОКВЭД 63.11

ОКПО 91254812

Для платежей за ЖКУ:

Р/счет 40702810841000000609

Мурманское отделение № 8627 ПАО Сбербанк г. Мурманск

К/счет 30101810300000000615

БИК 044705615

4.8. Не использование помещений нанимателями, арендаторами и иными законными пользователями не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2, к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Факт недопоставки услуги должен быть зафиксирован актом, составленным с участием обеих Сторон.

4.10. Наниматель, арендатор и иной законный пользователь помещения вправе обратиться Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.12. Наниматели, арендаторы и иные законные пользователи помещений вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату на основании заявок нанимателей.

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. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный нанимателем, арендатором и иным законным пользователем помещений, или по желанию нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, наниматели, арендаторы и иные законные пользователи обязаны уплатить

Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Если Управляющая организация своевременно после заключения договора не приступила к предоставлению услуг или допускала нарушения их качества сверх установленных допусков, Заказчик вправе требовать возмещения убытков.

Если Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической документации, установленные п. 3.1.9 договора, она обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 10 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

5.6. Если Заказчиком по результатам проверок работы Управляющей организации путем составления акта, подписанного представителями Заказчика и Управляющей организации, а в случае, если Управляющая организация отказывается от подписания акта, то подписанного акта только со стороны Заказчика, работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 1 месяц для устранения выявленных недостатков.

5.7. Заказчик имеет право на расторжения договора, а также возмещения причиненных убытков, если отступления Управляющей организации от условий договора или иные выявленные недостатки ее работы не были устранены в установленный в п. 5.6. срок либо являются существенными и неустраняемыми.

5.8. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов пользователь вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным собственником помещений в многоквартирном доме (представителем уполномоченного органа Администрации) и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции или иного органа государственного надзора или контроля, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а с другой – представителем собственника. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются собственнику управляющей организацией.

Оплата выполненных работ и оказанных услуг производится в объеме, утвержденном актом приема фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Изменение 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 определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг».

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом и установленные настоящим договором.

6.1.2. Управляющая организация представляет Заказчику отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее 1 квартала следующего года. Форма отчёта установлена Приложением №3 к настоящему договору.

6.1.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала представляет нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения отчета в доступном помещении многоквартирного дома.

6.1.4. Уполномоченными лицами Собственника могут проводиться следующие мероприятия по контролю деятельности Управляющей организации:

1) запрос информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома, о проведенных или планируемых работах;

2) обследование общего имущества многоквартирного дома на предмет надлежащего исполнения управляющей организацией работ по содержанию и ремонту;

3) оценка качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

Критериями качества работы Управляющей организации являются:

1) наличие и исполнение текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

2) осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений услуг;

3) снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;

4) своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету договора.

Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются Собственником либо его уполномоченными представителями по мере необходимости при участии представителей Управляющей организации, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством – без взаимодействия с Управляющей организацией.

Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений дома за текущее содержание его общего имущества.

Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирными домами осуществляется путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация извещает собственника помещений многоквартирных домов о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 дней со дня их наступления путем направления в адрес собственника письменного уведомления.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с «01» августа 2019 года.

8.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней с момента его подписания.

8.3. В случае возникновения судебных споров, связанных с проведением открытого конкурса, в результате которого выбрана Управляющая организация, срок, указанный в п. 8.2. настоящего договора и дата вступления в действие настоящего договора, могут быть изменены на время принятия окончательного судебного решения.

8.4. Срок действия настоящего договора, определенный п. 8.1, может быть продлен на 3 месяца, если другая управляющая организация, выбранная на основании органом местного самоуправления для управления многоквартирными домами не приступила к выполнению договора управления многоквартирными домами.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут в порядке, определенном гражданским законодательством.

9.2. 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 в Арбитражном суде Мурманской области.

9.3. Настоящий 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.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (Акт о состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) - Приложение № 1.

2. Перечень обязательных услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – Приложение № 2;

3. Форма отчета о выполнении договора за истекший календарный - Приложением № 3;

4. Адресный список многоквартирных домов в г. Гаджиево – Приложение № 4.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник

Администрация ЗАТО Александровск

Юридический (почтовый) адрес:
184682, Мурманская область,
г. Снежногорск,
ул. Флотская, д.9
ИНН 5112032360, КПП 511201001
ОГРН 1105105000010
ОКПО 88035727, ОКТМО 47737000
ОКАТО 47527000000
Р/счет 40204810540300007010
Отделение Мурманск г. Мурманск
БИК 044705001
(Отдел №20 УФК по Мурманской области,
л/сч 03493430690)

Глава ЗАТО Александровск



С.М. Клауров/

«___» _____
М.П.

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Алмаз» (ООО «Алмаз»)

Юридический адрес: 184682, Мурманская
область, г. Снежногорск, ул. П. Стеблина,
д. 23, кв. 42

Почтовый адрес: 184670, Мурманская область,
г. Гаджиево, ул. Ленина, д. 57

ИНН 5112002051, КПП 511201001

ОГРН 1165190061717

ОКПО 05114725, ОКТМО 47737000

ОКАТО 47527000000

Р/счет 40702810841000001734

Мурманское отделение № 8627 ПАО
Сбербанка

БИК 044705615

Директор ООО «Алмаз»



/Ю.И. Веселов/

«___» _____
М.П. 2019 г.

Адресный список
многоквартирных домов в г. Гаджиево

| № п/п | Улица | № дома |
|-------|----------|--------|
| 1 | Гаджиева | 23 |
| 2 | Гаджиева | 24 |
| 3 | Гаджиева | 28 |
| 4 | Гаджиева | 36 |
| 5 | Гаджиева | 40 |
| 6 | Гаджиева | 41 |
| 7 | Гаджиева | 42 |
| 8 | Гаджиева | 44 |
| 9 | Гаджиева | 45 |
| 10 | Ленина | 38 |
| 11 | Ленина | 39 |

Собственник

С.М. Кауров

Управляющая организация

Ю.И. Веселов