

Договор № 06/821
управления Муниципальным домом,
расположенным по адресу: г. Ухта, пгт. Водный, ул. Гагарина, д.5

г. Ухта

«01» апреля 2018 г.

Муниципальное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» администрации МОГО «Ухта», уполномоченное администрацией МОГО «Ухта» постановлением Главы МОГО «Ухта» от 14 июня 2016 г. № 1508, именуемое в дальнейшем МУ УЖКХ, в лице начальника МУ «УЖКХ» Кувшинова Дмитрия Владимировича, действующего на основании Положения, с одной стороны, и ООО «Управляющая Компания Домсервис», в лице генерального директора Дик Веры Федоровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на основании: ст. 163 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Решения Совета МОГО «Ухта» от 14.12.2017 № 244 «Об утверждении порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности МОГО «Ухта»», решения конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности МОГО «Ухта» (протокол рассмотрения заявок от 20.03.2018г. № б/н).

1.2. Условия настоящего Договора определены в конкурсной документации открытого конкурса по отбору **Управляющей организации** для управления жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности МОГО «Ухта».

1.3. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями *пользователями нежилых помещений*;
- надлежащее содержание жилого дома, все помещения в котором находятся в собственности МОГО «Ухта» и прилегающей территории (далее – Муниципального дома);
- обеспечение реализации принятых уполномоченными органами администрации МОГО «Ухта» решений по использованию третьими лицами помещений и конструктивных элементов Муниципального дома;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, *пользующимся жилыми и нежилыми помещениями* по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.4. МУ УЖКХ действует по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан – *пользователей помещений* и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением *пользователями помещений*, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, мест общего пользования Муниципального дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), договорами социального найма, найма жилого помещения, «*Правилами пользования жилыми помещениями*», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, а также положениями настоящего Договора и иными нормативно-правовыми актами, которые доводятся до сведения *пользователей помещений* в порядке, установленном настоящим Договором.

1.5. *Арендодатель (МОГО «Ухта» в лице уполномоченного органа администрации МОГО «Ухта»)* жилых и/или нежилых помещений Муниципального дома не несёт обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты **Управляющей организации** работ, услуг по содержанию и ремонту Муниципального дома и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих МОГО «Ухта» помещений возложены на *пользователей помещений*. В указанном случае **Управляющая организация** самостоятельно заключает с *пользователями* таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим жилищным законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления МОГО «Ухта».

1.7. Отдельные условия настоящего Договора, а именно:

- перечень работ по содержанию и ремонту Муниципального дома;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Муниципального дома;

- размеры платы за содержание и ремонт Муниципального дома и за коммунальные услуги для *пользователей помещений*;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт Муниципального дома и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов, устанавливаются в приложениях к настоящему Договору.

1.8. Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора, приведены в приложении № 5 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору **Управляющая организация** по заданию **МУ УЖКХ** в течение установленного настоящим Договором срока за плату, согласно разделу 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Муниципальным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Муниципального дома, состояние которого указано в приложении № 1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг *пользователям* помещений в Муниципальном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Муниципальным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту Муниципального дома приведены в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Источники финансирования – платежи *пользователей жилых, нежилых помещений*, бюджет МОГО «Ухта» в части бюджетных обязательств.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

3.2. МУ УЖКХ обязано:

3.2.1. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для *пользователей* жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять **Управляющую организацию** путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения.

3.2.2. При принятии решений об установлении для *пользователей жилых помещений* размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим Договором, возмещать **Управляющей организации** оставшуюся часть платы в установленном органами местного самоуправления порядке.

3.2.3. Привлекать представителей **Управляющей организации** для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния Муниципального дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений *пользователей помещений* и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту Муниципального дома.

3.2.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях без согласования этих работ с **Управляющей организацией**;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) информировать **Управляющую организацию** о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Приступать к выполнению своих обязанностей и осуществлять управление Муниципальным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах *пользователей помещений* в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора.

3.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Муниципального дома согласно перечню, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по текущему ремонту Муниципального дома в течение срока действия настоящего Договора.

3.3.3. Предоставлять установленные настоящим Договором коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений*, предусмотренные настоящим Договором, в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии

с перечнем, приведенном в приложении № 4 или в Соглашении. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных ресурсов.

3.3.4. Информировать в письменной форме *пользователей помещений* об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

3.3.5. Организовывать, а также участвовать во всех проверках и обследованиях дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Муниципального дома по настоящему Договору.

3.3.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы МУ УЖКХ и *пользователей помещений*, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.3.7. Предоставлять отчеты и своевременно предъявлять для подписания акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

3.3.8. Предоставлять МУ УЖКХ по запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления домом, содержания и текущего ремонта Муниципального дома.

3.3.9. В течение действия указанных в приложении № 2 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации МУ УЖКХ, *пользователями помещений*. Недостаток и дефект считается выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке. Выявленные в пределах гарантийного срока недостатки и дефекты устраняются **Управляющей организацией** за свой счет не зависимо от того, истек ли срок действия настоящего Договора.

3.3.10. Вести техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491 и своевременно вносить в неё изменения.

3.3.11. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, предусмотренные п.3.3.10 настоящего Договора, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения МУ УЖКХ.

Документация передается по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

В случае отказа **Управляющей организации** передать документацию полностью, либо в части, **Управляющая организация** обязана будет возместить МУ УЖКХ связанный с этим ущерб.

3.3.12. Для проведения взаимных расчетов между МУ УЖКХ, *пользователями помещений* и **Управляющей организацией** в случае расторжения Договора управления, **Сторонами** на день прекращения действия Договора оформляется Акт, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту в Муниципальном доме, предоставлению коммунальных услуг.

3.3.13. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий и их последствий с последующим перенесением затрат виновной стороне. В установленный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать нормативные сроки исполнения работ.

3.3.14. Обеспечить регистрационный учет проживающих в Муниципальном доме граждан.

3.3.15. **Управляющая организация** в пятдневный срок со дня оформления актов сезонных осмотров направляет по одному экземпляру организатору конкурса.

4. Права сторон

4.1. МУ УЖКХ имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов, а также действующих правовых актов в части не противоречащей ЖК РФ.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт муниципального дома в соответствии с «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 в случае оказания услуг и

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту в доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном «*Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам*» (в случае предоставления таких услуг).

4.1.4. При причинении Муниципальному дому или имуществу *пользователей* помещений ущерба вследствие аварий на Муниципальном доме требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора, равно как и Акта выполненных услуг и работ для его подписания в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4.1.7. По согласованию с Управляющей организацией в ходе исполнения Договора управления вправе изменить предусмотренный Договором состав, объем услуг и работ по содержанию и ремонту Муниципального дома при изменении потребности в услугах, работах, на оказание которых заключен Договор в пределах 30 % общей суммы стоимости работ по управлению содержанию и текущему ремонту муниципального дома по Договору.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения МУ УЖКХ своих обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.2. Требовать от *пользователей* помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности *пользователей* помещений.

4.2.3. Требовать от виновной стороны возмещения в установленном порядке понесенных убытков.

4.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.5. Давать предложения МУ УЖКХ:

- о вариантах использования имущества Муниципального дома;
- иные предложения, направленные на достижение целей, определенных пунктом 1.3. настоящего Договора.

4.2.6. Информировать МУ УЖКХ, надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, мест общего пользования, а также об использовании их не по назначению.

4.2.7. В установленном порядке взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и / или неполной оплатой.

4.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в Муниципальном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения угрозы с последующим письменным уведомлением МУ УЖКХ в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

5. Порядок расчетов

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению Муниципальным домом, содержанию и текущему ремонту Муниципального дома, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору на основании своих конкурсных предложений.

5.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению Муниципальным домом, содержанию и ремонту Муниципального дома определяется в соответствии с условиями, установленными п. 1.8. настоящего Договора, на период действия Договора, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть изменена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии МУ УЖКХ решения о проведении отдельных работ по капитальному ре-

монту Муниципального дома, либо в случаях и в порядке, предусмотренных в разделе 4 настоящего Договора.

5.1.3. Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Муниципального дома, указанного в приложении № 2, к настоящему Договору устанавливается в размере указанном в Приложении № 4.

5.1.4. Стоимость предоставляемых **Управляющей организацией** коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

5.1.5. Стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту Муниципального дома и предоставлению коммунальных услуг для *пользователей помещений* определяется из расчета соответствующих размеров платы.

5.1.6. **Управляющая организация** самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по Договору по стоимости, установленной Договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п. 5.1.5. настоящего Договора.

5.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

5.2.1. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой исходя из стоимости соответствующих работ, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

5.2.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению Муниципальным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту в Муниципальном доме и предоставлению коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Плата за услуги по управлению Муниципальным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения) устанавливается: в приложении № 4 к настоящему договору.

5.2.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту помещения, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для *пользователей помещений* определяется в порядке, установленном Постановлениями Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении ... 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» и от 23 мая 2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

(в случае предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору)

5.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя, с учетом степени благоустройства дома, плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, (вывоз ЖБО – при наличии).

5.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для *пользователей помещений* определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

5.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

5.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется *пользователями жилых и нежилых помещений* (далее – *плательщики*) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором. **Управляющей организации** на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих *плательщиков*.

5.4.2. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги *пользователи* помещений вносят **Управляющей организации** путем перечислений платежей на расчетный счет управляющей организации через почтовые и банковские отделения.

5.4.3. *Пользователям нежилых помещений* для оплаты ими услуг, работ **Управляющей организации** по настоящему Договору, а также по договорам, заключенным в соответствии с п. 10.4. настоящего

го Договора, Управляющая организация представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

5.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается: для *пользователей помещений* – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Для *пользователей нежилых помещений* срок и порядок внесения ежемесячных платежей устанавливается условиями в заключенных между ними и Управляющей организацией договорах.

5.4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится *пользователями жилых помещений* на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или уполномоченным его лицом не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в месячный срок за свой счет.

6.1.3. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в указанных в настоящем Договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п. 3.3.4 настоящего Договора, о сроках уведомления о таком изменении *пользователей помещений*, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации и не учитываются в годовом отчете Управляющей организации об исполнении ею настоящего Договора, представляемого в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

6.1.4. В случае несвоевременного и/или не полного выполнения работ или предоставления услуг Управляющей организацией, последняя обязана уплатить МУ УЖКХ пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ за каждый день просрочки исполнения обязательств.

6.2. Ответственность МУ УЖКХ:

6.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, МУ УЖКХ несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.3.1. случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения Управляющей организацией установленных требований к качеству услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Муниципального дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу МОГО «Ухта» и (или) проживающих в жилом помещении граждан. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Муниципального дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия МУ УЖКХ.

В случае письменного признания Управляющей организацией или МУ УЖКХ своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Управляющая организация по окончании каждого месяца в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным, обязана предоставить в МУ УЖКХ акт выполненных работ, услуг за про-

шедший отчетный месяц на бумажном и электронном носителе, а также по требованию МУ «УЖКХ» представить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям МУ УЖКХ, и *пользователей помещений* за отчетный месяц. Работы, услуги, поименованные **Управляющей организацией** в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов МУ УЖКХ и **Управляющей организацией**.

Работы, предъявляемые в актах выполненных работ принимаются при условии оформления **Управляющей организацией** - Карточки контроля качества выполненных работ, подписанной *пользователями помещений* в Муниципальном доме.

Проверка актов выполненных работ осуществляется МУ УЖКХ в течении 20 рабочих дней с момента предоставления актов **Управляющей организацией** в МУ УЖКХ.

8.2. Подписанные в установленном п. 8.1. настоящего Договора порядке акты оказанных услуг, выполненных работ являются основанием для подписания соответствующих актов между **Управляющей организацией** и *пользователями нежилых помещений* в установленных настоящим Договором и договорами, указанными в п. 10.4. настоящего Договора случаях, расчетов между ними на основании актов выполненных работ.

8.3. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц **Управляющей организации** не позднее 5 рабочих дней после обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии **Управляющей организации**, часах приема *пользователей помещений*, руководителями и специалистами **Управляющей организации**, иных документов, связанных с выполнением обязательств по Договору управления;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах Муниципального дома, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке Муниципального дома к сезонной эксплуатации;
- 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 в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора, подписанного сторонами;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

9. Условия изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему, кроме случая, указанного в п. 3.2.3. настоящего Договора, оформляется дополнительным Соглашением в порядке, установленном в разделе 10 настоящего Договора.

9.2. МУ УЖКХ вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора до истечения срока его действия в следующих случаях:

- если в период действия Договора в Муниципальном доме будет проведена приватизация одного или более помещений, и на общем собрании *собственников помещений* было принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и это решение собственников было реализовано;
- при существенном нарушении Договора **Управляющей организацией**. Под существенными нарушениями Договора в указанных целях признаются следующие случаи:
 - если **Управляющая организация** не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п. 10.1. настоящего Договора;
 - если **Управляющая организация** не представила акты выполненных работ в порядке, установленном разделом 8 настоящего Договора в течение 3-х месяцев подряд;
 - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе **Управляющей организации** допускается при существенном нарушении Договора со стороны МУ УЖКХ и *пользователей помещений*. При этом существенным признается нарушение МУ УЖКХ и *пользователями помещений* обязанностей по оплате **Управляющей организации** выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата за 6 месяцев подряд привела к общей сумме задолженности перед **Управляющей организацией** на сумму

более 20% от цены Договора управления, а **Управляющая организация** предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут также по следующим основаниям:

- по соглашению Сторон;
- в судебном порядке;
- в случае ликвидации **Управляющей организации**;
- в связи с окончанием срока действия Договора;
- по обстоятельствам непреодолимой силы.

9.5. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия **Управляющая организация** производит сверку расчетов по настоящему Договору. Сумма превышения платежей, полученных **Управляющей организацией** в счет оплаты услуг, работ **Управляющей организации** по настоящему Договору, над стоимостью выполненных **Управляющей организацией** работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно *пользователям помещений* и иным плательщикам по договору.

9.6. Расторжение Договора не является для МУ УЖКХ и *пользователей помещений* основанием для прекращения обязательств по оплате за произведенные **Управляющей организацией** услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей организацией** и МУ УЖКХ и *пользователями помещений*.

10. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания Сторонами и действует в течение 1 года с даты, с которой **Управляющая организация** приступила к его исполнению.

10.2. В трёхдневный срок после подписания настоящего Договора, **Управляющая организация** информирует **Пользователей** о дате вступления настоящего Договора в силу, дате начала управления Муниципальным домом, путём размещения соответствующей информации в подъездах дома, а МУ УЖКХ, **наймодатели** и **Пользователей** нежилых помещений – путём направления им соответствующего письменного уведомления. Официальное уведомление **Управляющей организации** о дате вступления настоящего Договора в силу и дате начала управления Муниципальным домом является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Срок действия договора управления продлевается на каждые три месяца при наличии оснований и до дня, когда будет реализовано управление данным многоквартирным домом, согласно п.п. 15 п. 41 «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору *управляющей организации* для управления многоквартирным домом» (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75), о чём **Управляющая организация** уведомляется организатором конкурса.

При продлении срока действия настоящего договора **Управляющая организация** исполняет работы и оказывает услуги по перечню согласно приложению №2 за исключением работ по текущему ремонту общего имущества (кроме аварийных и неотложных работ). При этом в платёжных документах за содержание и ремонт жилого помещения делается перерасчёт на сумму текущего ремонта, предусмотренного приложением №2.

10.4. Настоящий Договор составлен на 18 страницах в количестве 2х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Любой из **Пользователей** помещений вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора.

11. Форс-мажор

11.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не отно-

ся, в частности: неисполнение обязательств со стороны контрагентов **Стороны** Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств по Договору товаров; отсутствие у **Стороны** Договора необходимых денежных средств; банкротство **Стороны** Договора.

11.2. 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.

11.3. **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.

11.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Муниципального дома, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

12. Прочие условия

12.1. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

12.2. Условия настоящего Договора распространяются на *пользователей нежилых помещений*, приобретающих права пользования и владения на помещения в Муниципальном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п. 10.4. настоящего Договора.

12.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 – Акт о техническом состоянии МД.

Приложение № 2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту МКД.

Приложение № 3 – Предельные сроки устранения недостатков содержания в Муниципальном доме.

Приложение № 4 – Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по Договору.

Приложение № 5 – Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания Домсервис»

юр. адрес: 169347 РК г. Ухта.

инт. Ярега, ул. Октябрьская, д.16.

почт. адрес: 169336 РК г. Ухта.

инт. Волный, ул. Торопова, д.4а

тел./факс 8 (8216) 79-97-32, 79-01-15

эл. почта: domserviz@yandex.ru

р/с 40702810828190002176

Комп. ОСБ Западно-Уральский банк

№8617085 ПАО Сбербанк России

к/с 3010181040000000010

в/с РКЦ ИБ Республики Коми Банка России

ИНН 7707083893

БИК 048702610

Генеральный директор  В.Ф. Дик

МУ УЖКХ:

169300, РК, г.Ухта, ул. Дзержинского, д. №4-а

Тел./факс 76-23-46

УФК по Республике Коми

(Финансовое управление администрации МОГО «Ухта», МУ УЖКХ,

02073008330-49291203002-ЖКХ)

ИНН/КПП 1102046630 / 110201001

р/с 40204810700000000237

Отделение ИБ Республики Коми г. Сыктывкар

БИК 048702001

Начальник  Д.В. Кувшинов

Гл. бухгалтер  Г.А. Семизникина

М.п.

М.п.