

Договор
управления многоквартирными домами, находящимися в собственности муниципального образования сельское поселение Сергино

п.Сергино

«22» мая 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервисная Тепло Энергетическая Компания-АКВА» в лице директора Журавлева Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Администрация муниципального образования сельское поселение Сергино, в лице Главы сельского поселения Гребенякова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. *Управляющая организация*, от имени *Собственника* жилых помещений многоквартирного дома за счет средств нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и найма жилых помещений данного дома, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества, организовать предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

1.2. Состав имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, содержится в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2, к настоящему договору.

Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

Объем работ по текущему ремонту определяется по согласованию с собственником в течение 20 дней с момента заключения настоящего Договора.

2. Обязанности и права Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию *Представителя собственника* знакомить его с условиями совершенных *Управляющей организацией* сделок в рамках исполнения договора.

2.1.4. Организовать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном многоквартирном доме, путем заключения агентских договоров или иных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

2.1.6. Организовать сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые потребителям многоквартирного дома, открыть для этих целей специальные транзитные счета и своевременно перечислять собранные денежные средства исполнителям жилищно-коммунальных услуг исходя из условий заключенных с ними договоров.

2.1.7. Обеспечивать учет договоров и соглашений на управление, прочих договоров, заключаемых в интересах *Собственника*.

2.1.8. Своевременно обеспечивать проведение работ по подготовке дома к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.9. В течение 2 месяцев со дня подписания настоящего договора обратиться к исполнителям жилищно-коммунальных услуг с офертой на заключение соответствующих договоров в интересах *собственника*.

В случае отказа поставщиков жилищно-коммунальных услуг от заключения договоров применять предусмотренные законом меры к принуждению заключить их.

2.1.10. Обеспечить граждан, проживающих в данном многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.11. Предоставлять гражданам, проживающим в данном многоквартирном доме, по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

2.1.12. Самостоятельно или с привлечением специальных организаций обеспечивать начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан, проживающих в данном многоквартирном доме и принимать соответствующие меры.

2.1.14. При осуществлении управления имуществом *Управляющая организация* обязана указывать, что она действует в качестве *Управляющей организации*.

2.1.15. Осуществлять управление имуществом в интересах *собственника*.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и услуг по управлению многоквартирным домом, привлекать специальные организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении *собственника*, поставив в известность о дате и времени осмотра граждан, проживающих в данном помещении.

2.2.3. Представлять интересы *собственника* по управлению многоквартирным домом перед другими организациями.

2.2.4. С согласия *собственника* сдавать в аренду помещения, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание.

2.2.5. Совершать любые сделки в интересах *собственника* для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению.

2.2.6. При возникновении аварийной ситуации в жилых помещениях, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении нанимателей данных помещений, занимаемых по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме, в присутствии *собственника* и при помощи правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

2.2.7. В интересах *собственника* и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме предъявлять иски об устранении нарушений их прав как потребителей жилищно-коммунальных услуг.

2.2.8. Оказывать иные виды услуг и работ, не входящие в перечень, предусмотренный Приложением № 2 настоящего договора, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности.

2.2.9. Заключать агентские договоры в интересах *собственника* с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг.

2.2.10. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

2.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующим отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Собственник обязан:

собственностью, в доме одновременно с передачей прав собственности перевести на нового собственника свои права и обязанности по настоящему договору, известив *Управляющую организацию* о смене собственника жилого помещения в многоквартирном доме.

2.3.3. В случае передачи принадлежащих *Представителю собственника* помещений в наем передать нанимателю права и обязанности потребителя жилищно-коммунальных услуг, указанные в настоящем договоре. Заключенные *Представителем собственника* копии договоров найма представить *Управляющей организации* в 10-тидневный срок с момента заключения.

2.3.4. Принимать участие в обеспечении доступа в принадлежащее ему помещение представителям *Управляющей организации*, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта имущества многоквартирного дома и работ по эксплуатации аварий.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Получать дополнительные работы и услуги, не входящие в перечень, предусмотренный Приложением № 2 настоящего договора, за свой счет.

2.4.2. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую *Управляющая организация* обязана ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

2.4.3. Получать качественные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности сторон.

2.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, применительно к настоящему договору.

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Цена договора определяется как сумма платежей за следующие услуги:

- а) плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя:
 - услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - содержание общего имущества многоквартирного дома;
 - текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на уровне тарифных ставок, установленных регулирующим органом местного самоуправления Администрацией сельского поселения Сергино. Плата вносится нанимателями жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме непосредственно в кассу *Управляющей организации* или через иную специализированную расчетную организацию в соответствии со ст. 154, 155 ЖК РФ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с федеральными законами, нормативно-правовыми актами субъекта РФ и регулирующего органа местного самоуправления Администрации сельского поселения Сергино. Плата вносится нанимателями жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме непосредственно в кассу *Управляющей организации* или через иную специализированную расчетную организацию в соответствии со ст. 154, 155 ЖК РФ.

3.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, *собственник* определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивает дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Управляющей организации:

4.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей *Управляющая организация* несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных законами, актами органов местного самоуправления и настоящим договором.

4.1.2. *Управляющая организация* освобождается от ответственности полностью или частично за невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если они не выполнены в результате событий чрезвычайного характера, непреодолимой силы.

4.1.3. *Управляющая организация* несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг актам органов местного самоуправления Администрации сельского поселения Сергино, действующему законодательству РФ.

4.2. Ответственность собственника:

4.2.1. В случае если собственник своевременно не уведомит *Управляющую организацию* о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Представителем собственника, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.2.2. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Особые условия

5.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных договором работ и услуг, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине *Управляющей организации*, покрываются *Собственником* дополнительно.

5.2. *Собственник*, а также наниматели жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме предъявляют претензии (жалобы) в адрес *Управляющей организации* в течение 10 дней с момента, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока *Управляющая организация* не рассматривает.

5.3. *Управляющая организация*, получившая претензию (жалобу), проверяет ее обоснованность и вызывает представителя поставщика (исполнителя) услуги для совместных или повторных замеров (проверок) качества. При обоснованности претензии (жалобы), подтвержденной проверкой и (или) замерами, *Управляющая организация* составляет акт.

5.4. Акт подписывается *Управляющей организацией*, заявителем и поставщиком (исполнителем) услуг.

5.5. При возобновлении услуги (качества услуги) *Управляющая организация* составляет акт о возобновлении услуги (качества услуги). Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной *Управляющей организацией*.

6. Срок действия договора. Изменение и прекращение договора.

6.1. Настоящий договор заключается по результатам конкурса по выбору управляющей организации на срок до 20 июля 2019 года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.4. Дополнительные соглашения к настоящему договору оформляются в письменном виде.

6.5. Условия договора, предусмотренные настоящим договором, признаются существенными. В случае любого неисполнения хотя бы одного из этих условий дает право стороне применить ст. 450 и ст. 451 ГК РФ с целью прекращения договорных отношений.

6.6. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения *собственника Управляющей организации* за 1 (один) месяц до даты расторжения.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

Стороны обязуются предпринимать необходимые действия для урегулирования всех спорных вопросов по взаимному согласию.

7.2. Неурегулированные споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр находится у *собственника*, второй – у *Управляющей организации*.

8.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.1. Настоящий договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр находится у *собственника*, второй – у *Управляющей организации*.

8.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9. Приложения к договору

- Приложение № 1 – характеристика объектов.
- Приложение № 2 – перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту имущества многоквартирного дома.

10. Юридические адреса и подписи сторон:

Собственник:

Управляющая организация:

Администрация сельского поселения
Сергино
Юридический адрес: 628111, Россия,
Тюменская обл, ХМАО - Югра, п. Сергино,
ул. Центральная, д. 2
УФК по ХМАО –Югре (Администрация
сельское поселение Сергино л/с 0202063215)
Р/с 40204810100000000077
в РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск
БИК 047162000
ИНН / КПП 8614006633/861401001
Тел. 8(34678) 3-40-17

Глава
сельского поселения
_____ О.В.Гребенников



Общество с ограниченной ответственностью
«Сервисная Тепло Энергетическая
Компания-АКВА»
Почтовый адрес: 628111, ХМАО-Югра,
Октябрьский район, п.Сергино,
ул.Курганская, д.1
ОГРН 1148610000802 ИНН 8614009419 КПП
861401001
Банковские реквизиты: филиал «Западно-
Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие»
г.Ханты-Мансийск БИК 047162812
р/с 40702810500160200847
к/с 3010181045777100812

тел.
Директор _____ А.С.Журавлев

