

Договор № 06/761
управления Муниципальным домом,
расположенным по адресу: г. Ухта, лст. Весёлый Кут, д.20

г. Ухта

«17» марта 2016 г.

Муниципальное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» администрации МОГО «Ухта», уполномоченное администрацией МОГО «Ухта» постановлением Главы МОГО «Ухта» от 06 марта 2007 г. № 597, именуемое в дальнейшем **МУ УЖКХ**, в лице **начальника МУ «УЖКХ» Бырловского Олега Николаевича**, действующей на основании Положения, с одной стороны, и **ООО «УК Домсервис»**, в лице **генерального директора Дик Веры Фёдоровны**, 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 28.04.2006г. № 12 «Об утверждении Положения о порядке 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 от 15 марта 2016 г. № 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. По требованию **Управляющей организации** предоставлять сведения о *пользователях* жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения о *пользователях нежилых помещений* по каждому нежилому помещению в срок не позднее 30 дней с даты заключения настоящего Договора, но не позднее 10 дней со дня вступления Управляющей организации в права управления муниципальным домом.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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 организацией** оставшуюся часть платы в установленном органами местного самоуправления порядке.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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. Приступить 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 поставляемых 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 непредставления, 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. Представлять 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 приёма-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 перепредъявлением 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 пятидневный 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 содержанием 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 помещением, 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 неплательщиков 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-

пемун-му-ол- (в ий ав- ов, ш- те- ит- ня гу эн е- о- о- й в

мунципального 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 – *плательщиками*) 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 расчётный счёт 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 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 ею 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 28-го числа месяца, следующего за отчетным, обязана предоставить **МУ УЖКХ**, акт выполненных работ, услуг за прошедший 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 организа-**

цены 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** от **МУ УЖКХ** и **пользователей помещений** в счет оплаты ими 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 **МУ УЖКХ** и **пользователям помещений**.

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, наймодателя** 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 17 листах 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 относятся, 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:

ООО «УК Домсервис»:

Почт. адрес: 169336, РК, г. Ухта, пгт. Водный,

ул. Торопова, д. 4а

Тел./факс 79-97-32, 79-01-45

domserviz@yandex.ru

р/с 40702810828190002176 Коми ОСБ Западно-Уральский банк

№8617/085 ПАО Сбербанк России

к/с 30101810400000000640 в ГРКЦ НБ Республики Коми Банка России

ИНН 7707083893 БИК 048702640

Генеральный директор  В.Ф. Дик

М.п.



М.п.

МУ УЖКХ:

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

Тел./факс 76-23-46

УФК по Республике Коми

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

02073008330 Л9291203002-ЖКХ)

ИНН / КПП 1102046630 / 110201001

р/с 40204810700000000237

Отделение НБ Республика Коми г. Сыктывкар

БИК 048702001

Начальник  О.Н. Бырловский

Гл. бухгалтер  М.В. Беликова

М.п.