

Договор № 21
на оказание услуг по управлению многоквартирным домом

с.Сейм

«10» апреля 2017г.

1. Общие положения

- 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-коммунальное хозяйство села Сейм", именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Курлова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, и Муромов Нина Александровна являющийся собственником квартиры № 2 общей площадью 44,3 кв.м многоквартирного дома № 12 находящегося по адресу: с.Сейм ул. Первомайская, именуемый в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

2. Цель Договора

- 2.1. Целью Договора является предоставление Заказчику услуг по управлению многоквартирным домом, включая обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3. Предмет Договора

- 3.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.
- 3.2. По Договору управление многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать ему услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг Заказчику и пользующимся помещениями лицам, с поставщиками таких услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 3.3. Перечень, состав и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №1).
Перечень работ, указанный в Приложение №1 может быть изменен и дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.
- 3.4. Коммунальные услуги предоставляются Заказчику соответствующими организациями. Перечень предоставляемых коммунальных услуг для нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений и тарифы на соответствующие коммунальные услуги приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- 3.6. Границы эксплуатационной ответственности между Сторонами:

«Управляющей организации»:	«Собственника»:
1. Стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков	1. Ответвления от стояков холодного водоснабжения после, запорно-регулирующей арматуры, включая регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая с-ма эл/снабжения и электрические устройства за исключением квартирных эл/счетчиков), отключающие устройства на квартиру	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. -по строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение (квартиру).	4. -по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

4. Порядок и размер платы

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

На момент составления Договора плата за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в размере указанных в п.4.1.1. и 4.1.3.

- 4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
а) на период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения: Тариф **3,25 руб. за 1 м²**.

Размер платы определяется исходя из общей площади занимаемого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то управляющая организация, начиная с первого месяца следующего отчетного периода, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, применяя базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту РФ.

в) на период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

Стоимость услуг по вывозу твердых коммунальных отходов: Тариф 255,00. за 1 м³.

Итого стоимость составляет: в месяц на 1 человека **45,00 руб.**, при норме на 1 человека 0,2 м³.

- 4.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение.

- 4.1.3. а) на период с 01.01.2017 г. по 30.06.2017 г.

Стоимость услуг водоснабжения: Тариф **34,87 руб. за 1 м³**.

Итого стоимость составляет: в месяц на 1 человека 320,80 руб., при норме расхода воды на 1 человека 9,2 м³.

б) на период с 01.07.2017 г. по 31.12.2017 г.

Стоимость услуг водоснабжения: Тариф **36,13 руб. за 1 м³**.

Итого стоимость составляет: в месяц на 1 человека 332,40 руб., при норме расхода воды на 1 человека 9,2 м³.

- 4.1.4. а) на период с 01.01.2017 г. по 30.06.2017 г.

Стоимость услуг водоотведения: Тариф **37,50 руб. за 1 м³**.

Итого стоимость составляет: в месяц на 1 человека 345,0 руб., при норме расхода воды на 1 человека 9,2 м³.

б) на период с 01.07.2017 г. по 31.12.2017 г.

Стоимость услуг водоотведения: Тариф **39,71 руб. за 1 м³**.

Итого стоимость составляет: в месяц на 1 человека 365,33 руб., при норме расхода воды на 1 человека 9,2 м³.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается государственными органами исполнительной власти и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами власти в соответствии с действующим законодательством. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

- 4.2. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме платят за жилое помещение и коммунальные услуги вносят Управляющей организации.

- 4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов Управляющей организации, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится непосредственно в кассу Управляющей организации.

- 4.4. Управляющая организация обязана своевременно ставить в известность Заказчика об изменении тарифов путем вывешивания нормативного акта в отделениях Управляющей организации после их официального опубликования в СМИ.

- 4.5. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5. Права и обязанности Заказчика

5.1. Заказчик имеет право:

- 5.1.1. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе, на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- 5.1.2. получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за свой счет;
- 5.1.3. выверять у Управляющей организации расчеты по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги (лично или через своего представителя);
- 5.1.4. на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг;
- 5.1.5. требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора;
- 5.1.6. другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

5.2. Заказчик обязан:

- 5.2.1. своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги;
- 5.2.2. соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- 5.2.3. обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;
- 5.2.4. незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- 5.2.5. своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности;
- 5.2.6. уведомлять Управляющую организацию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на получение социальной поддержки и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;
- 5.2.7. исполнять решения общего собрания собственников;
- 5.2.8. нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Права и обязанности Управляющей организации

6.1. Управляющая организация вправе:

- 6.1.1. осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;
- 6.1.2. вести расчеты с нанимателями и собственниками за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;
- 6.1.3. требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
- 6.1.4. принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;
- 6.1.5. представлять интересы Собственника перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами;
- 6.1.6. обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;
- 6.1.7. осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников дома;
- 6.1.8. при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Заказчика в присутствии и помощи представителей правоохранительных органов, МЧС и Администрации Сеймского сельсовета получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;
- 6.1.9. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация обязана:

- 6.2.1. проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника или Нанимателя договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества самостоятельно;
- 6.2.2. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- 6.2.3. принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
- 6.2.4. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 6.2.5. осуществлять подготовку и представлять Собственнику предложения по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам, проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;
- 6.2.6. уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
- 6.2.7. организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявки Собственника и Нанимателя по устранению неисправностей к авариям в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности Собственника;
- 6.2.8. принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- 6.2.9. разъяснять Собственнику и Нанимателю последствия выполнения их решений по сокращению объемов и

номенклатуры работ по содержанию общего имущества по различным, зависящим от Собственника и Нанимателя обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние ;

- 6.2.10. привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома. в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания;
- 6.2.11. производить расчет, учет и сбор и, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, перерасчет платежей Собственника или Нанимателя за жилое помещение; коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, либо организовывать расчет, учет и сбор и, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, перерасчет платежей Заказчика и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 6.2.12. предоставлять Заказчику информацию об изменениях регионального и федерального законодательства, тарифов и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 6.2.13. вести технический паспорт многоквартирного дома в соответствии требованиями законодательства РФ, а также бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций;
- 6.2.14. проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных Собственником полномочий.

7. Ответственность сторон

- 7.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 7.2. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и договором, Заказчик обязуется уплатить Управляющей организации пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 7.3. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Заказчик вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).
- 7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Заказчику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора; также неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств; если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Заказчика.
- 7.5. Заказчик, виновный в порче общего имущества в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство, перепланировку жилого помещения, подключение к инженерным сетям несет ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законом об административных правонарушениях.
- 8.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Заказчиком дополнительно.
- 8.2. В случае регулярного уклонения Заказчика от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Заказчика, вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.
- 8.3. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Заказчиком в рамках действующего законодательства.

Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и его доверительными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ и оказанных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составление актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и Правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Правительством РФ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

9. Срок действия и порядок расторжения Договора

- 9.1. Договор вступает в силу с 10 апреля 2017 г. по 10 апреля 2018 г.
9.2. Договор заключается сроком на год, с момента наступления события, указанного в пункте 9.1.
9.3. Если сторонами не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
9.4. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
9.5. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

10. Прочие условия

- 10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.
10.2. Все споры и разногласия, не решенные путем переговоров, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация: ООО "ЖКХ с.Сейм"

адрес: 307024 Курская область

Мантуровский район с.Сейм ул. Заводская д.7а

т/ф. 5-15-35; e-mail: ooogkhseim@mail.ru

ИНН 46 14 00 40 43 / КПП 46 14 01 001

ОГРН 108 46 14 000 206

Р/с 407 028 105 33 04 0000 425

Курское отделение №8596

ПАО Сбербанк г. Курск

БИК 043 807 606

К/с 301 018 103 0000 0000 606

Директор

Заказчик:

Ф.И.О. Мироная Нина

Михайловна

адрес: ЧАО Чапменский р-он

г.р. Девел

ул. Чистотанова дом 33 кв. 16

паспорт 4404 073603

выдан П.О.М.С. Юсупов по

Чутокскому АО в Чадменском

муницип. р-оне

подпись Мироная


Курлов С.Н.

