

ДОГОВОР № 339

На управление, техническую эксплуатацию
и коммунальное обслуживание многоквартирных жилых домов, все помещения которых находятся в
муниципальной собственности Викуловского муниципального района

с. Викулово

« 17 » июня 2009 г.

Администрация Викуловского муниципального района в лице главы района Парыгина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, выступающего от имени Собственника муниципального жилищного фонда Викуловского муниципального района, представляющего интересы жильцов в многоквартирных жилых домах и именуемого в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью жилищно-коммунальное хозяйство «Викуловское»** в лице директора Сюткина Виктора Аркадьевича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Управляющая организация», руководствуясь статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, протоколом №3 от " 17 " июля 2009 года заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Договором, Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению многоквартирными домами, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, и принадлежащими Собственнику на праве собственности. Управляющая организация действует в интересах Собственника без права отчуждения имущества, находящегося в управлении (договор с приложениями имеет силу передаточного акта).

1.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества многоквартирных домов, вывозу ТБО, предоставляет коммунальные услуги (теплоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, освещение мест общего пользования) нанимателям, членам их семей и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями, указанными в п. 1.1. настоящего договора (далее – наниматели) многоквартирных домов, указанных в пункте 1.1 настоящего договора.

1.3. В этих целях Собственник поручает Управляющей организации, действующей в интересах нанимателей, заключать договор электроснабжения от своего имени, но за счет средств нанимателей и в их интересах; совершать юридические и иные действия, обеспечивающие предоставление нанимателям жилых помещений и иным потребителям в домах жилищно-коммунальных услуг.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту имущества в многоквартирных домах указан в приложении № 2 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью. Этот перечень может быть изменен по согласованию сторон.

2. Обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязуется:

- управлять многоквартирным домом, все помещения которого находятся в муниципальной собственности Викуловского муниципального района, обеспечивая их содержание, эксплуатацию, ремонт и использование по прямому назначению, с соблюдением положений действующего законодательства;
- обеспечивать условия проживания в жилом доме и поддержание придомовой территории в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям;
- осуществлять функции заказчика на выполнение работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту жилого дома, по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- представлять Собственнику проекты планов, плановые задания и отчеты в установленные сроки;
- использовать полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-коммунальные услуги строго по целевому назначению;
- представлять Собственнику доступ к информации, документации, связанной с деятельностью по переданным в управление объектам жилищного фонда.
- принимать меры по предотвращению аварийных ситуаций, а в случае их наступления принимать срочные меры по ликвидации аварий и их последствий;
- выполнять диспетчерские функции по приему заявок нанимателей жилых помещений и прочих потребителей на выполнение работ по техническому обслуживанию помещений;
- выполнять работы в соответствии с принятыми заявками в установленные законодательством сроки;
- своевременно обеспечивать проведение работ по подготовке дома к эксплуатации в зимних условиях.

2.2. Управляющая организация обеспечивает заключение договоров о поставке нанимателям жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, их жизнеобеспечения, а также для поддержания многоквартирных домов в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов регулируются дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

2.4. Управляющая организация своевременно уведомляет жильцов об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

2.5. За 15 дней до истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация представляет отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передает техническую документацию на

многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением, вновь выбранной управляющей организации.

3. Права Управляющей организации

- самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач;
- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг по переданным в управление объектам жилого фонда с подрядчиками и поставщиками ресурсов, определенными в установленном порядке;
- разрабатывать предложения по улучшению системы управления жилищным фондом;
- получать доходы от хозяйственной деятельности, не противоречащей действующему законодательству;
- заключать договоры на управление объектами жилищного фонда других форм собственности;
- принимать от потребителей плату за жилое помещение, коммунальные услуги.

4. Обязанности Собственника

- осуществлять контроль деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности;
- контролировать объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, правомерность использования бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- в пределах утвержденного бюджета перечислять Управляющей организации финансовые средства на проведение ремонта многоквартирных домов;
- предоставлять гражданам по их запросам 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, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.
- при выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Управляющей организации, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков либо возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет средств местного бюджета. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимость произведенных работ, услуг должны быть подтверждены документально.

6. Обязанности нанимателей

6.1. Наниматели обязаны:

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.
- ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

6.2. Обязанности нанимателей многоквартирного дома в полном объеме указываются в договорах найма жилых помещений и договорах на предоставление коммунальных услуг.

7. Права нанимателей

- пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Викуловского муниципального района норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке по согласованию с Собственником и Управляющей организацией;
- реализовывать иные права, вытекающие из права пользования жилым помещением, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами и заключенными договорами с Собственником и Управляющей организацией.

8. Цена и порядок расчетов

8.1. Стоимость услуг за управление включена в плату нанимателей за содержание и ремонт жилого помещения в месяц 3,07 руб./м² с учетом НДС.

Наниматели производят оплату за коммунальные услуги (теплоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) и за содержание и ремонт жилых помещений, вывоз ТБО, плату за наем.

8.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на территории Викуловского муниципального района. Размер платы для нанимателей и прочих потребителей за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых администрацией Викуловского

муниципального района.

8.3. Размер платы за оказанные услуги, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления. Управляющая организация обязана информировать нанимателей об изменении размеров платы не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

8.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

8.5. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Бремя по содержанию пустующих (незаселенных) квартир несет Собственник в соответствии с положением о возмещении расходов на жилищные услуги (в части содержания и ремонта незаселенных квартир) в муниципальном жилищном фонде Викуловского муниципального района.

8.7. Перечень работ и стоимость капитального ремонта (в пределах утвержденного регионального стандарта на соответствующий календарный год) оформляется с Управляющей организацией отдельным договором.

8.8. Работы и услуги, не оговоренные настоящим Договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей Управляющей организации.

8.9. Поступающие от нанимателей финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома расходуются Управляющей организацией по принципу максимальной целесообразности и в соответствии с утвержденным перечнем работ (услуг) по содержанию и ремонту жилья.

9. Ответственность сторон

9.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если не выполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативно-правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

9.4. При нарушении нанимателями обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

9.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения жилья, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

9.6. Наниматели несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления Викуловского муниципального района и действующему законодательству.

9.8. В случае причинения убытков нанимателям по вине Управляющей организацией, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.9. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение договорных обязательств.

9.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и/или разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в Арбитражном суде по месту нахождения ответчика.

10.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде.

11. Условия и порядок расторжения договора

11.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон или в судебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.2. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация передаются

Собственнику.

12. Срок действия договора

- 12.1. Настоящий Договор вступает силу с момента его подписания сторонами и заключен сроком на 1 год.
12.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

13. Общие условия

- 13.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.
13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.
13.3. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то Собственника. Управляющая организация вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно согласованы с Собственником. Однако в этом случае вся ответственность по договору лежит на Управляющей организации.

Приложения:

- Приложение № 1 – перечень многоквартирных домов, переданных в управление.
Приложение № 2 – перечень услуг и работ по содержанию жилищного фонда на 1 листе.
приложение № 3 – перечень коммунальных услуг

14. Реквизиты и подписи сторон

Собственник:

Администрация Викуловского муниципального района

Адрес: 627570, с. Викулово, ул. Ленина, 2

Банковские реквизиты:

Россия, 627570, Тюменская область, с. Викулово, ул. Ленина, д. 2,
ИНН/КПП 7213003513/721301001,
УФК по Тюменской области (ФКУ по Викуловскому району, администрация Викуловского муниципального района; л/с 02365090000) БИК 047102001
В ГРКЦ ГУ Банка России по Тюменской области г. Тюмень
р/с 402.048.100.000.000.00429;
КБК 052 1003 505 8500 005 262, деп. КР 40000
ОКПО 12527853, ОКАТО 71215812001,
ОГРН 1027201483209

Глава района

С.А. Парыгин

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
жилищно-коммунальное хозяйство
«Викуловское»**

Адрес: 627570, с. Викулово, ул. Н-Советская, 31

Банковские реквизиты:

Россия, 627570, Тюменская область,
с. Викулово, ул. Н-Советская, 31
ИНН КПП / 7213004669/ 721301001
ОГРН 1087208000395 ОКПО 86065173
ОКАТО 71215812000
ОКВЭД 40,30,3;40,30,14; 40,30,541,00,2;
45,21,1;90,00,2;20,30,1;
р/с 40702810771060000018 в Тюменском РФ
ОАО «Россельхозбанк» Бик 047102622 к/с
301018108000000000622

Директор ООО ЖКХ
«Викуловское»

В.А. Сияуткин

Перечень
многоквартирных домов, все помещения которых находятся в
муниципальной собственности Викуловского муниципального района

№ лота	Адрес объекта (многоквартирного жилого дома)	Общая площадь помещений, в отношении которых будет осуществляться управление (кв. м)
1	с. Каргалы, ул. Мира, 14	115,6
2	с. Коточи́ги, ул. Юбилейная, 14	336,1
3	с. Скрипкино, ул. Береговая, 10	68
4	с. Скрипкино, ул. Новая, 2	68
5	с. Скрипкино, ул. Новая, 3	96
6	с. Скрипкино, ул. Новая, 5	96
7	с. Скрипкино, ул. Чапаева, 11	80
8	с. Скрипкино, ул. Чапаева, 8	96
9	д. Тамакуль, ул. Первомайская, 22	96
10	с. Чуртан, ул. Фрунзенская, 33	248,8
11	с. Боково, ул. Школьная, 49	56
12	с. Викулово, ул. К.Маркса, 79	281,64
13	с. Викулово, ул. Автомобилистов, 52	609,4
14	с. Викулово, ул. К.Маркса, 109	608,3
	ИТОГО:	2855,84

**Перечень работ,
производимых за счет платы за содержание
и текущий ремонт жилого фонда**

Наименование	Периодичность
Техническое обслуживание зданий и объектов - места общего пользования.	6 раз в месяц
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка сифонов, набивка сальников, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).	6 раз в месяц
Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.	4 раза в месяц
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, ремонт электропроводки, ремонт щитков, распределителей, счетчиков на вводе в дом).	1 раз в месяц
Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	2 раза в год
Прочистка канализационного лежачка.	1 раз в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в год
Укрепление водосточных труб.	1 раз в год
Консервация системы центрального отопления.	1 раз в год
Осмотр кровель, фасадов, лестничных клеток и покрытий с частичной заменой шифера, плитки (5% от общей площади).	по мере необходимости
Ремонт вентиляционных шахт (штукатурка, замена кирпичей – 5% от общего количества).	по мере необходимости
Ремонт чердачных перекрытий (5% от общей площади).	по мере необходимости
Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, стояков и батарей на площадках.	1 раз в год
Испытание системы центрального отопления.	1 раз в год
Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей вспомогательных помещений (5% от общего количества).	1 раз в год
Промывка системы центрального отопления (5 % от общего количества многоквартирных домов).	по мере необходимости
Частичный ремонт выгребных ям: 5% от общего количества (очистка, замена верхней части кладки и люка).	по мере необходимости
Регулировка и ремонт рубильников и их приводов, частичная замена зажимов для предохранителей, ремонт дверок щитов, крепления щитов.	по мере необходимости

ПЕРЕЧЕНЬ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Теплоснабжение
2. Водоснабжение
3. Водоотведение (выгребная канализация)