

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ВОЕННЫХ ГОРОДКОВ
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 1-УЖСР

г. Москва

" 2 " августа 2010 г.

Министерство обороны Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующее на основании Положения о Министерстве обороны Российской Федерации и выполняющее полномочия Заказчика жилищного фонда военных городков в лице заместителя Министра обороны Российской Федерации Нагинского Григория Михайловича, действующего на основании доверенности от «01» августа 2010г. № 212/971, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Славянка», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Елькина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов закрытого конкурса на право заключения договора управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации (протокол от «31» июня 2010 № УЖБ-10/350/2).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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", Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", иными положениями жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Министерства обороны Российской Федерации.

2. Предмет Договора.

**Порядок приема- передачи специализированного жилищного
фонда военных городков**

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городов, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в специализированном жилищном фонде военных городов.

2.2. Управляющая компания по заданию Заказчика в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков по адресам, указанных в Сводном перечне специализированного жилищного фонда военных городков Министерства обороны Российской Федерации, передаваемого в управление Управляющей компании (приложение №1 к настоящему Договору), предоставлять коммунальные услуги нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и членам их семей, нанимателям жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее именуемые – Наниматели), осуществлять иную направленную на достижение целей управления жилищным фондом военных городков деятельность..

2.3. Заказчик через уполномоченных им представителей передает в управление Управляющей компании объекты специализированного жилищного фонда военных городков, упомянутые в приложении № 1.

2.4. Факт передачи уполномоченным представителем Заказчика в управление объектов специализированного жилищного фонда Управляющей компании оформляется техническими соглашениями (приложение № 2 к настоящему Договору) с приложением к нему следующих документов:

Приложение №2-1 Перечень объектов специализированного жилищного фонда, передаваемого в управление Управляющей компании, В данном перечне уполномоченные представители Заказчика и Управляющей компании в обязательном порядке фиксируют количество (с указанием конкретных номером) незаселенных (пустующих) квартир.

Приложение № 2-2 Протокол согласования цены стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, передаваемого уполномоченным представителем Заказчика Управляющей компании, и стоимости коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в передаваемом жилищном фонде, по тарифам и ценам, устанавливаемых соответствующими уполномоченными органами регулирования.

Приложение №2-3 Акт приема-передачи объекта специализированного жилищного фонда, передаваемого в управление.

Приложение № 2-4 Перечень технической документации на объект специализированного жилищного фонда военного городка и иных связанных с управлением документов.

Приложение №2-5 Перечень передаваемых в безвозмездное срочное пользование служебных, складских и прочих производственных помещений, движимого имущества.

Приложение №2-6 Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту объектов специализированного жилищного фонда, переданного в управление Управляющей компании.

Приложение №2-7 Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей компанией в переданном на управление объекте специализированного жилищного фонда.

Приложение №2-8 Перечень дополнительных услуг, предоставляемых Нанимателям Управляющей компанией.

Приложение №2-9 Ведомость размера платы за помещение(я) и коммунальные услуги в объектах специализированного жилищного фонда, переданного в управление Управляющей компании. В данной Ведомости уполномоченные представители Заказчика и Управляющей компании в обязательном порядке фиксируют межтарифную разницу в плате за жилье и коммунальные услуги..

Приложение № 2-10 Сведения о доле Заказчика в специализированном жилищном фонде военных городков по правоустанавливающим документам.

Указанные технические соглашения с приложениями к нему оформляются в четырех экземплярах по два экземпляра для уполномоченного представителя Заказчика и Управляющей компании в течение не более 30 дней от даты подписания настоящего Договора и является неотъемлемой частью настоящего Договора. Одновременно должны быть изготовлены и представлены их электронные копии на диске CD-R, созданные посредством сканирования в соответствии с требованиями п.9 Порядка санкционирования оплаты денежных обязательств получателей средств федерального бюджета и администраторов источников финансирования дефицита федерального бюджета, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 01.09.2008г. № 87н, в формате JPEG (изображение черно-белое, размер одной отсканированной страницы формата А4 не более 1240 точек на 1754 точек, разрешение сканирования DPI не более 150 на дюйм).

2.5. Передача объектов и оборудования Управляющей компании, введенных в эксплуатацию после подписания Договора, а также возврат ранее переданных объектов Заказчику (его уполномоченных представителей) происходит на общих условиях, предусмотренных в настоящем Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в специализированном жилищном фонде военных городков в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в пунктах 2.1 и 2.2 настоящего Договора, а также в

соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков в соответствии с техническими соглашениями, заключенными с уполномоченными представителями Заказчика. В случае оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Нанимателям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в соответствии с Перечнем коммунальных услуг, указанных в технических соглашениях, заключенных уполномоченными представителями Заказчика с Управляющей компанией.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги Нанимателям (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), определенные Перечнем дополнительных услуг, предоставляемых Нанимателям (приложение № 2-8 к техническому соглашению).

3.1.5. Информировать уполномоченных представителей Заказчика о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Нанимателей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление специализированным жилищным фондом военных городков, коммунальные и другие услуги в соответствии с техническими соглашениями к настоящему Договору.

3.1.7. Требовать платы от Нанимателей в случае не поступления платы от них в соответствии с п.3.1.6. настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание специализированного жилищного фонда военных городов, устранять аварии, а также выполнять заявки Нанимателей, являющихся пользователями принадлежащих Заказчику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от уполномоченного представителя Заказчика в соответствии с Перечнем технической документации на объект специализированного жилищного фонда военного городка и иных связанных с управлением документов к техническому соглашению, ежемесячно предоставлять Заказчику сведения о нанимателях и членах их семей а также сведения о пустующем жилищном фонде, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных работ. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика (его уполномоченных представителей), нанимателе,й вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Заказчика (его уполномоченных представителей) и Нанимателей о

причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором и техническими заданиями, уведомить Заказчика (его уполномоченных представителей) и Нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей компании, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. В течение действия указанных в Перечне услуг по содержанию и текущему ремонту объектов специализированного жилищного фонда, переданного в управление Управляющей компании и Перечня дополнительных услуг, предоставляемых Нанимателям Управляющей компанией (приложения №№ 2-6 и 2-8 к техническим соглашениям) гарантийных сроков, за свой счет устранять недостатки и дефекты оказанных услуг, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком (его уполномоченными представителями), Нанимателем.

Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в специализированном жилищном фонде военных городков в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества специализированного жилищного фонда, иных работ и услуг.

3.1.17. Информировать в письменной форме Заказчика (его уполномоченных представителей) и Нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Выдавать Нанимателям платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.19. Обеспечить Заказчика (его уполномоченных представителей) и Нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах домов специализированного жилищного фонда военных городов.

3.1.20. По требованию Нанимателя выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.22. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. Направлять Заказчику (его уполномоченным представителям) предложения при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городов.

3.1.24. По требованию Нанимателя производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять Заказчику (его уполномоченному представителю) отчет о выполнении Договора и технических соглашений за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в специализированном жилищном фонде военных городков и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. На основании заявки Заказчика (его уполномоченных представителей), Нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в специализированном жилищном фонде военных городков или помещению(м) Заказчика (Нанимателя).

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), касающуюся Заказчика (его уполномоченного представителя) без письменного разрешения Заказчика (его уполномоченного представителя) или наличия иного законного основания.

3.1.28. Представлять интересы Заказчика (его уполномоченных представителей) и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на праве собственности, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Предоставлять Заказчику (его уполномоченным представителям), лицам пользующихся принадлежащими им помещениями на праве собственности, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления специализированным жилищным фондом военных городков, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.30. При наступлении страхового случая по согласованию с Заказчиком участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей компании либо Заказчику.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Нанимателями специализированного жилищного фонда военных городков в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной Управляющей компании (Заказчику).

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Заказчиком (его уполномоченными представителями), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к концу каждого года действия Договора предложения Заказчику (его

уполномоченным представителям) по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Заказчика (его уполномоченным представителям) в принадлежащем ему специализированном жилищном фонде военных городков на основании предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении Заказчиком (его уполномоченными представителями) новой стоимости услуг и/или работ направить Заказчику (его уполномоченным представителям) дополнительное соглашение с обновленными приложениями №№ 2-6 и 2-8 к техническому соглашению.

3.2.5. Выставлять требование нанимаемой для оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие оказания услуг.

3.2.6. Ежемесячно уведомлять Заказчика о наличии пустующего жилого фонда и затратах, понесенных Управляющей компанией по его содержанию, осуществлять совместно с Заказчиком сверку по пустующему жилищному фонду с составлением Акта и последующим выставлением счета Заказчику за понесенные расходы по пустующему жилищному фонду.

3.2.7. Представлять Заказчику сведения о сумме понесенных затрат Управляющей компанией, связанных с разницей тарифов, установленным уполномоченными органами, для нанимателей и управляющих компаний, осуществляющих покупку топливно-энергетических ресурсов. Ежеквартально с Заказчиком составлять акты сверок выпадающих доходов Управляющей компании.

3.3. Заказчик (его уполномоченные представители) обязан:

3.3.1. Обеспечить своевременное информирование Нанимателей о составе платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные в соответствии с законодательством и порядке ее оплаты через Управляющую компанию.

3.3.2. При не использовании помещения(й) в специализированном жилищном фонде военных городков сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать и довести нижеуказанные требования до нанимателей:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

3.3.4. При проведении Заказчиком (его уполномоченными представителями), Нанимателями помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Заказчиком (его уполномоченными представителями) полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей компании с соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением, решающими вопрос предоставления субсидий гражданам в порядке ст. 159 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Заказчик, и/или арендаторы, собственники нежилых помещений).

г) информировать управляющую компанию о передаче специализированного жилого фонда в муниципальную собственность не позднее, чем за 2 месяца до установленного срока передачи с предоставлением перечня объектов и документации по передаче жилищного фонда.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков.

3.3.8. Ежеквартально с Управляющей компанией составлять акты сверок убытков Управляющей компании, возникающих в результате межтарифной разницы на коммунальные услуги и услуги по содержанию специализированного жилищного фонда..

3.4. Заказчик (его уполномоченные представители) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компании ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика (его уполномоченных представителей), оформленное в письменном виде.

3.4.3. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.25.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Установление размеров платы.

4.1. Управляющая компания обязуется осуществлять расчеты и сбор платы:

за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на основании размеров платы, устанавливаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации);

за коммунальные услуги по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании домов специализированного жилищного фонда военных городков общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в порядке, установленном федеральным законом, в соответствии с Ведомостями размера платы за помещение(я) и коммунальные услуги в объектах специализированного жилищного фонда, переданного в управление Управляющей компании (приложение № 2-9 к техническим соглашениям).

4.4. Деятельность управляющей компании в рамках настоящего договора финансируется из платежей, осуществляемых нанимателями, проживающими в специализированном жилищном фонде.

4.5. Плата за управление специализированным жилищным фондом военных городков, содержание и ремонт общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков вносится нанимателями ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление специализированным жилищным фондом военных городков, содержание и текущий ремонт общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном Управляющей компанией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета,

задолженности нанимателя по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Наниматели вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей компании на расчетный (лицевой) счет, доводимый до соответствующих нанимателей Управляющей компанией.

4.10. В случае оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков, указанных в приложениях № 3 к настоящему Договору и приложений №№ 2-6 и 2-8 к техническим соглашениям, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в специализированном жилищном фонде военных городков стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков в соответствии с Правилами содержания, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Заказчика и нанимателя.

4.11. Заказчик (его уполномоченные представители) или его наниматель вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно в течении 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей компанией в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Заказчик (его уполномоченные представители) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа.

4.15. Наниматели помещений вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Нанимателя осуществляется перерасчет размера его платы.

4.16. Состояние кредиторской и дебиторской задолженности нанимателей жилых помещений указывается в реестре передачи копий лицевого счетов, передаваемых Заказчиком Управляющей компании.

4.17. Порядок истребования кредиторской задолженности нанимателей жилых помещений возникшей до момента подписания настоящего Договора, устанавливается дополнительным соглашением к Договору.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу специализированного жилищного фонда военных городков, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком (его уполномоченными представителями) путем:

получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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 положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу, проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в специализированном жилищном фонде военных городков;

неправомерных действий Заказчика (его уполномоченных представителей), Нанимателей; по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Нанимателем за содержание и ремонт общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Заказчиком (его уполномоченных представителей), Нанимателей своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Заказчика (его уполномоченных представителей), Нанимателя (члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие

при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика (нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Заказчика (его уполномоченных представителей), Нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Заказчика (его уполномоченных представителей), Нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику (его уполномоченным представителям, Нанимателю под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика (его уполномоченного представителя) в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Заказчик должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

отдельные дома специализированного жилищного фонда военных городков окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.2. В случае переплаты Нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Заказчика (его уполномоченного представителя) и Нанимателя о сумме переплаты. Получить от Заказчика (его уполномоченного представителя), Нанимателя распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая компания, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обязательствам вследствие неопределимой силы 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, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Договоре управления специализированным жилищным фондом военных городков работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде военных городков, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет нанимателям помещений в специализированном жилищном фонде военных городков счета по оплате таких выполненных

работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления специализированным жилищным фондом военных городков, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с момента его подписания.

11. Реквизиты сторон:

ЗАКАЗЧИК:

Министерство обороны Российской
Федерации

Место нахождения:

119160, г. Москва, ул. Знаменка, д.19

ИНН 7704252261

КПП 770401001

УФК по г. Москве (Министерство обороны
Российской Федерации)

Отделение 1 Московского ГТУ Банка

России г. Москва

БИК 044583001

Р/с 40105810700000010079

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Открытое акционерное общество
«Славянка»

Место нахождения:

129110, г. Москва, Суворовская площадь,

дом 2, строение 3

ИНН 7702707386

КПП 770201001

ОКПО 61702041

ВТБ 24 (ЗАО) в оперу Московского ГТУ

Банка России

БИК 044525716

Р/с 40702810400000045681

К/с 30101810100000000716

Телефон: (495) 981-43-23

(495) 981-43-22

Заместитель Министра обороны
Российской Федерации

М.П.



/Нагинский Г.М./

Генеральный директор

М.П.



/Елькин А.Н./

Приложения:

Приложение № 1 Сводный перечень специализированного жилищного фонда военных городков Министерства обороны Российской Федерации, передаваемого в управление Управляющей компании, на 391 листе.

Приложение № 2 Форма Технического соглашения к Договору управления специализированным жилищным фондом, на 28 листах.

Приложение № 3 Перечень типовых услуг и работ по содержанию общего имущества объекта специализированного жилищного фонда военных городков, на 3 л.

ЗАКАЗЧИК:

Министерство обороны Российской Федерации

Место нахождения:

119160, г. Москва, ул. Знаменка, д.19

ИНН 7704252261

КПП 770401001

УФК по г. Москве (Министерство обороны Российской Федерации)

Отделение 1 Московского ГТУ Банка

России г. Москва

БИК 044583001

Р/с 40105810700000010079

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Открытое акционерное общество «Славянка»

Место нахождения:

129110, г. Москва, Суворовская площадь,

дом 2, строение 3

ИНН 7702707386

КПП 770201001

ОКПО 61702041

ВТБ 24 (ЗАО) в оперу Московского ГТУ

Банка России

БИК 044525716

Р/с 40702810400000045681

К/с 30101810100000000716

Телефон: (495) 981-43-23

(495) 981-43-22

Заместитель Министра обороны Российской Федерации

М.П.

/Нагинский Г.М./

Генеральный директор

М.П.

/Елькин А.Н./

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

в количестве 13 листов

Заместитель Министра обороны
Российской Федерации
Г.М. Нагинский

Генеральный директор

ОАО «Славянка»

А.Н. Елькин

