

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Красноярский край
г. Железнодорожск

«__» _____ 202 г.

_____,
в лице _____, действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и _____,
в лице _____, действующего на основании _____,
лицензии _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой
стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор)
о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, п. Подгорный, ул. Строительная, д. 27.

- по результатам открытого конкурса на основании протокола конкурса от _____;

- с единственным участником открытого конкурса;

- в случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом (нужное основание подчеркнуть).

Открытый конкурс проведен на основании части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, и распространяются на собственников и членов их семей, зарегистрированных в установленном порядке в жилых помещениях многоквартирного дома, расположенного по вышеуказанному адресу.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и(или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу, предоставлять коммунальные услуги пользующимся помещениями в этом доме лицам (собственникам, нанимателям, членам их семей), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом площадью с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3 450,1 кв.м, в том числе площадью жилых помещений (общая площадь квартир) 2 311,57 кв.м, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас).

2.4. Техническое состояние многоквартирного дома, местонахождение, характеристики изложены в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает определенные действующим законодательством РФ и настоящим Договором права и обязанности по управлению, обслуживанию и содержанию общего имущества.

2.6. Объектом настоящего Договора является общее имущество в многоквартирном доме, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,

технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает определенные действующим законодательством РФ и настоящим Договором права и обязанности по управлению, обслуживанию, содержанию.

2.7. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников помещений (нанимателей) и в пределах прав и обязанностей, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

2.8. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на него к Управляющей организации.

2.9. Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества, финансируются за счет Собственников помещений (нанимателей).

2.10. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующего законодательства РФ, в том числе техническими регламентами, стандартами, правилами и нормами, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, гигиеническими нормативами, иными правовыми актами.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в приложении №2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3 Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям и членам их семей) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение
- в) отведение сточных вод;
- г) электроснабжение;
- д) тепловая энергия.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Информировать Собственника, нанимателей, лиц, проживающих в многоквартирном доме, о порядке и сроках оплаты коммунальных услуг.

3.1.6. Обеспечивать выполнение условий, заключенных с юридическими и физическими лицами договоров по содержанию многоквартирного дома, в том числе:

- создавать необходимые условия для проживания граждан;
- обеспечивать сбор платы за содержание жилого помещения, сбор платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- осуществлять другие действия, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги, на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

3.1.8. В случае предоставления потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей организации и (или) ресурсоснабжающей организации, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.9. Своевременно информировать собственников (нанимателей, пользователей) о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей. Информировать проживающих в многоквартирном доме о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. Информировать в письменной форме проживающих в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить проживающих в многоквартирном доме о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если не выполненные 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.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.13. По требованию проживающих в многоквартирном доме производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.14. По требованию зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома граждан либо их законных представителей выдавать в установленные сроки справки, выписки из финансово-лицевого счета, справки и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы.

3.1.15. Выносить на общее собрание собственников при необходимости предложения о проведении в многоквартирном доме капитального ремонта и его стоимости.

3.1.16. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими собственникам помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в отношениях с третьими лицами.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию о Собственнике, нанимателях (передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без письменного разрешения Собственника (нанимателей) помещений.

3.1.18. Предоставлять Собственнику (нанимателям, пользователям) или уполномоченному им лицу по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, его содержания и ремонта, в том числе предоставлять по запросу Собственника (нанимателей), в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки проживающих либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.

3.1.20. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника (нанимателей) знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.21. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, проживающих в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.22. Предоставлять Собственнику ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.23. В течение трех рабочих дней со дня окончания срока действия настоящего Договора представить Собственнику многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации.

3.1.24. Не допускать использование жилого и нежилого фондов в целях, которые могут привести к ухудшению их технического состояния.

3.1.25. Управляющая организация несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. На условиях по своему усмотрению заключать все необходимые договоры, связанные с управлением, содержанием, текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также с предоставлением коммунальных услуг.

3.2.3. Требовать от собственников (нанимателей, пользователей) своевременного внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги, а также надлежащего исполнения Собственником (нанимателями, пользователями) помещения других обязанностей по настоящему Договору и обязанностей, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности пользователями помещений и членами их семьи по оплате за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, предъявлять к уплате таким лицам пени в размере, установленном действующим жилищным законодательством РФ. При этом, управляющая организация не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, за исключением случаев уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации.

Управляющая организация обязана уведомить в письменной форме Собственника (нанимателя, пользователя) помещения в многоквартирном доме у которого имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об уступке права (требования) по возврату такой задолженности в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.5. Производить осмотры технического состояния общего инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих Собственнику (занимаемых нанимателями, пользователями), согласовав с ними дату и время осмотра.

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их нанимателями и пользователями не по назначению.

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников помещений, нанимателей помещений или пользователей помещений.

3.2.8. Организовывать использование объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ в целях привлечения дополнительных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме.

3.2.9. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.2.10. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами на основании доверенности.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации для управления и содержания многоквартирный дом, а также надлежащую техническую документацию.

3.3.2. Соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности.

3.4. Собственники (наниматели) обязаны соблюдать следующие требования:

- не производить переноса инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета без согласования управляющей организации;
- не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства и (или) перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- 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;
- не допускать производства в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- в заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых осмотров, ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;
- при обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных систем, оборудования общего имущества, в том числе находящегося внутри помещения, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. При неисполнении вышеуказанной обязанности Собственниками (нанимателями, пользователями) Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный аварийной ситуацией, произошедшей из-за указанных неисправностей;
- не допускать проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации другими ремонтными организациями без согласования проведения таких работ с Управляющей организацией. В случае проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации иными организациями, без ее согласования, последняя не несет ответственности за качество работ и ущерб, причиненный аварийными ситуациями на данном участке;
- согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета;
- извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан;
- не вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора, не совершать действий, влекущих за собой ухудшение финансово-хозяйственного состояния Управляющей организации.

Собственники (наниматели) несут иные обязанности, установленные Правительством Российской Федерации.

3.5. Собственники (наниматели) вправе:

- требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору и норм действующего жилищного законодательства РФ;

- проверять исполнение условий настоящего Договора Управляющей организацией;
- получать все сведения и отчеты о деятельности Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации;
- при причинении имуществу Собственника (нанимателя) или пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, залива помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений;
- требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации;
- контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- требовать устранения выявленных недостатков в предоставленных Управляющей организацией услугах, выполненных работах;
- в случае ненадлежащего оказания услуг требовать перерасчета платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4. Задачи и функции Управляющей организации

4.1. Управляющая организация проводит работу с проживающими в многоквартирном доме, направленную на соблюдение ими следующих требований:

- а) не производить перенос инженерных сетей при отсутствии согласований, полученных в установленном порядке;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
- г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) 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;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 9.00 час.;
- з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- и) информировать Управляющую организацию об изменениях количества граждан, проживающих в жилом помещении, 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 организации с отделом предоставления мер социальной поддержки Территориального отделения краевого государственного казенного учреждения «Управление социальной защиты населения» по ЗАТО г. Железногорск Красноярского края;
- к) обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в 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 организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;
- л) своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Основные задачи Управляющей организации:

4.2.1. Сбор платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.2. Ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, переданного в управление и содержание Управляющей организации, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

4.2.3. Обоснование и представление Собственнику предложений по финансированию затрат на капитальный ремонт жилищного фонда.

4.2.4. Обеспечение потребителей коммунальными и прочими услугами.

4.2.5. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственника и проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику, и принятие соответствующих мер.

4.2.6. Принятие мер по взысканию задолженности за невношение платы за жилищные, коммунальные и иные услуги.

4.2.7. Контроль за содержанием жилого и нежилого фонда путем проведения представителями Управляющей организации регулярных проверок качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

4.2.8. Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим Договором.

4.2.9. Информирование населения обо всех видах услуг по настоящему Договору, о режиме работы Управляющей организации, о выдаваемых документах.

4.2.10. Ведение лицевого счета, карточек учета проживающих.

4.2.11. Обработка бухгалтерской и прочей документации.

4.2.12. Проведение расчетных операций в банке.

4.2.13. Обеспечение учета договоров с собственниками (нанимателями, пользователями), иных хозяйственных договоров, в том числе на поставку коммунальных и прочих услуг.

4.2.14. Хранение документов, подтверждающих право пользования помещением или право собственности.

4.2.15. Ведение расчетов с собственниками (нанимателями, пользователями) жилых помещений, а также в случае их появления, арендаторами, собственниками нежилых помещений за оказываемые услуги.

4.2.16. Выдача проживающим в многоквартирном доме расчетных и иных документов.

4.2.17. Проведение технических осмотров многоквартирного дома.

4.2.18. Обеспечение составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию многоквартирного дома, инженерного оборудования и устройств, в т.ч. дефектных ведомостей.

4.2.19. Планирование и организация работ по техническому обслуживанию, проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома с возможностью привлечения подрядных организаций.

4.2.20. Организация санитарного содержания многоквартирного дома с возможностью привлечения подрядных организаций.

4.2.21. Расчет и внесение соответствующих платежей и налогов.

4.2.22. Обеспечение поставки пользователям коммунальных и прочих услуг, аварийно-диспетчерского обслуживания.

4.2.23. Организация подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

5. Цена договора и порядок ее внесения

5.1. Цена настоящего Договора определяется и устанавливается в размере платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В размер платы за содержание жилого помещения (приложение № 3 к настоящему Договору) не включена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается из расчета на 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения в месяц и указан в приложении № 3 к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами субъекта РФ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.5. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Неиспользование помещения проживающими в многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.7. Управляющая организация производит корректировку размера платы за коммунальную услугу отопление в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.8. Цена договора управления за один год, включающая в себя плату за содержание жилых помещений, определяется в соответствии с приложением № 3 и составляет 1 574 179,17 руб.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору:

- договор о страховании ответственности (организатору конкурса представляется нотариально заверенная копия);

- договор о залоге депозита (организатору конкурса представляется нотариально заверенная копия);

- банковская гарантия.

Способ обеспечения исполнения обязательств определяется Управляющей организацией.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. В случае предоставления банковской гарантии в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору в гарантии в обязательном порядке в качестве бенефициара указываются собственник(и) и ресурсоснабжающая организация.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана его ежемесячно возобновлять.

Размер обеспечения исполнения обязательств составляет 261 810,27 руб.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Контроль за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору осуществляет Собственник.

8.2. На основании письменного заявления Собственника (нанимателя) Управляющая организация представляет им в течение 3 рабочих дней в определенное Управляющей организацией по согласованию с заявителем время, документы, связанные с выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, для ознакомления.

8.3. Собственник (наниматель) вправе письменно запрашивать информацию о состоянии общего имущества многоквартирного дома, о результатах выполненных работ, оказанных услуг.

8.4. Собственник (наниматель) вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

9. Особые условия

9.1. 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 по заявлению одной из Сторон.

9.2. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая организация, 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 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, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10.4. Изменения обязательств сторон по настоящему Договору, предусматривающие, что обязательства сторон могут быть изменены, возможны на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Срок действия договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до _____ 2026 года (3 года). Срок действия договора управления многоквартирным домом продлевается на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная Администрацией ЗАТО г. Железногорск для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

11.2. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

№ 1 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

№ 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

№ 3 – Цена договора управления многоквартирным домом.

12. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая организация

_____/_____
м.п.

_____/_____
м.п.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Красноярский край, ЗАТО Железногорск,
п. Подгорный, ул. Строительная, д. 27
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 24:58:0801010:38
3. Серия, тип постройки кирпичное, общежитие коридорного типа
4. Год постройки 1966
5. Степень износа по данным государственного технического учета нет
6. Степень фактического износа 44%
7. Год последнего капитального ремонта кровля-2007, места общего пользования -2006
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир - 8, комнат - 116
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном
доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания
(с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для
проживания) нет
18. Строительный объем 12278 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 3 450,1 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2 311,57 (включая комнаты) кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав
общего имущества в многоквартирном доме) 0,0 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 798,2 кв. м
20. Количество лестниц 3 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 162,7
кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 357,2 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические
этажи, чердаки, технические подвалы) 278,3 кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ленточный ж/б	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	железобетонные	удовлетворительное
междуэтажные	железобетонные	удовлетворительное
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	шиверная, скатная	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, покрытие –линолеум, ПХВ, бетонная плитка	удовлетворительное
7. Проемы	двойные деревянные	требуется ремонт
окна	стеклопакеты	
двери	щитовые	
(другое)		
8. Отделка	обои, побелка, окраска, кафельные экраны	требуется ремонт
внутренняя		требуется ремонт
наружная	окраска цоколя	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	чугунные -4 шт	удовлетворительное
электроплиты	есть- 8 шт	удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	есть	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	есть	удовлетворительное
сигнализация	нет	удовлетворительное
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция	есть, естественная, в душевой-механическая	
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	есть	удовлетворительное
холодное водоснабжение	есть	удовлетворительное
горячее водоснабжение	есть	удовлетворительное
водоотведение	есть	удовлетворительное
газоснабжение	нет	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	есть	
АГВ	нет	
(другое)		
11. Крыльца	есть, бетонные	удовлетворительное

Собственник:

Управляющая организация:

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном
доме, являющегося объектом конкурса: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, п.
Подгорный,
ул. Строительная, д. 27

Шифр	Наименование работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг (раз)	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
1.	Содержание и ремонт общего имущества			
1.1.	Содержание			
1.1.1.	Конструктивные элементы зданий			
1.1.1.1.	Кровля и водосточные системы			
	Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	4	18398,62	0,66328
	Осмотр чердачных помещений	4	16501,00	0,59487
	Очистка чердаков от мусора	4	7630,95	0,27510
	Удаление с канализационных стояков снега и наледи	2	209,43	0,00755
	Удаление с крыш снега и наледи	2	72267,17	2,60527
	Укрепление коробок чердачных люков	1	957,27	0,03451
	Мелкий ремонт кровли (до 1,5 м²)	1	3478,45	0,12540
1.1.1.2.	Фундаменты, подвалы			
	Осмотр фундаментов, стен, фасадов, перекрытий, осмотр внутренней отделки стен	2	10599,01	0,38210
1.1.1.3.	Оконные и дверные заполнения			
	Осмотр оконных и дверных заполнений	48	5299,23	0,19104
	Установка (снятие) пружин на входные двери	1	539,24	0,01944
	Замена разбитых стекол	1	1882,91	0,06788
	Мелкий ремонт дверных заполнений	1	294,86	0,01063
	Мелкий ремонт оконных заполнений	1	1178,35	0,04248
1.1.1.4.	Внутренняя отделка			
	Осмотр внутренней отделки	2	5800,47	0,20911
1.1.1.5.	Вентиляция			
	Осмотр системы вентиляции	2	10599,01	0,38210
	Проверка наличия тяги	12	12699,67	0,45783
	Устранение засоров системы вентиляции	2	907,06	0,03270
1.2.	Оборудование и системы инженерно-технического обеспечения			
1.2.1.	Сантехнические системы			
1.2.1.1.	Система ХВС			
	Плановая ревизия вентилей ХВС	1	163,94	0,00591
	Замена небольших участков внутренних систем ХВС	1	10895,26	0,39278
1.2.1.2.	Система ГВС			
	Плановая ревизия вентилей ГВС	1	163,94	0,00591
	Замена небольших участков внутренних систем ГВС	1	10895,26	0,39278
	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры ГВС	3	7555,78	0,27239
1.2.1.3.	Канализация			

	Замена небольших участков канализационных труб	1	30396,22	1,09580
	Замена фасонных частей канализационных труб (до 2 шт)	1	1104,01	0,03980
	Прочистка канализационных сетей	1	621,63	0,02241
	Подчеканка канализационных стыков	4	8767,42	0,31607
	Смена (установка) заглушек на прочистках канализации	1	600,27	0,02164
1.2.1.4. Центральное отопление				
	Осмотр элеваторного узла	1	1990,26	0,07175
	Обслуживание ИТП	12	3607,71	0,13006
	Плановая ревизия вентилей отопления	1	327,60	0,01181
	Плановая ревизия задвижек отопления	1	5173,57	0,18651
	Прочистка грязевиков и фильтров	1	229,12	0,00826
	Промывка системы отопления здания	1	61262,89	2,20856
	Гидравлическое испытание тепловых пунктов и элеваторных узлов	1	51384,26	1,85243
	Гидравлическое испытание системы центрального отопления	1	8666,45	0,31243
	Замена вентилей системы отопления	1	2172,23	0,07831
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	1	940,62	0,03391
1.2.2. Электрооборудование				
	Замена ламп внутреннего освещения: накаливания	1	7182,42	0,25893
	Замена светильников	1	2922,84	0,10537
	ППР вводно-распределительного устройства	1	573,36	0,02067
	ППР электрощитовой	1	1240,76	0,04473
	ППР поэтажных щитов	2	28243,69	1,01820
	Снятие показаний счетчика	12	504,01	0,01817
1.1.3. Уборка мест общего пользования				
	Генеральная уборка подъезда	12	494400,44	17,82340
	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	48	37092,10	1,33719
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	247	430085,44	15,50481
1.1.6. Аварийно-ремонтное обслуживание				
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	12	29536,32	1,06480
1.1.9.2 Расходы на управление (УК)				
	Затраты на управление	12	166236,65	5,9929200
	Всего¹		1 574 179,17	56,75

Собственник:

_____/_____
М.П.

Управляющая организация:

_____/_____
М.П.

¹ В размер платы за содержание жилого помещения не включена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

от «___» _____ 202 г.

ЦЕНА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Красноярский край, ЗАТО Железногорск, п. Подгорный, ул. Строительная, д. 27

Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание жилого помещения, руб. за 1 кв.м. в месяц ²	Общая площадь жилых и нежилых помещений, кв.м.	Цена договора управления, руб. в год
ул. Строительная, д. 27	56,75	2 311,57	1 574 179,17

Собственник:

_____/_____
м.п.

Управляющая организация:

_____/_____
м.п.

²В размер платы за содержание жилого помещения не включена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).