

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Красноярский край
г. Железнодорожск

«___» _____ 202 г.

в лице _____,
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, г. Железнодорожск, ул. Свердлова, д. 72.

- 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 641,4 кв.м, в том числе площадью жилых помещений (общая площадь квартир) 389,6 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 вводной 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 неуплату 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 414 129,22 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 50 096,86 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 _____ 2027 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.

от «___» _____ 202 г.

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 Железнодорожск, г. Железнодорожск, ул. Свердлова, д. 72
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 24:58:0303027:15
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: 1953
5. Степень износа по данным государственного технического учета: _____
6. Степень фактического износа: _____
7. Год последнего капитального ремонта: 1999
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 21.10.2019 № 2079
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 21
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 Постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск Красноярского края от 21.10.2019 N 2079 "О признании многоквартирного дома по адресу: Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, город Железнодорожск, улица Свердлова, дом N 72 аварийным и подлежащим сносу"
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
Постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск Красноярского края от 21.10.2019 N 2079 "О признании многоквартирного дома по адресу: Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, город Железнодорожск, улица Свердлова, дом N 72 аварийным и подлежащим сносу"
18. Строительный объем 2407 куб. м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 641,4 кв.м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 389,6 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 251,8 кв.м.

20. Количество лестниц _____ 1 _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая лестничные площадки) 39,9 кв.м.

22. Уборочная площадь общих коридоров 105,6 кв.м.

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 106,3 кв.м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 847 кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 24:58:0303027:411

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	Бетонный ленточный	провалы в отмошке
2. Наружные и внутренние капитальные стены	брусчатые	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	деревянное	удовлетворительное
междуэтажные	деревянное	удовлетворительное
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке	наличие трещин в покрытии
6. Полы	Дощатые окрашенные, ПВХ, линолиум	имеются потертости, разрывы в швах, истертость в ходовых местах
7. Проемы		
окна	деревянные двухстворчатые	оконные переплеты разошлись, покорежились, окрасочный слой потемнел, растрескался
двери (другое)	деревянные, щитовые	удовлетворительное
8. Отделка		
внутренняя	Штукатурка побелка, окраска	растрескивание клеевой окраски стен лестничной клетки, отслоение штукатурки
наружная (другое)	Штукатурка побелка	отслоение штукатурки цоколя, стен
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	есть	удовлетворительное
электроплиты	есть	удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	есть	
сети проводного радиовещания	есть	удовлетворительное
сигнализация	есть	
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция	есть, естественная	удовлетворительное
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	есть, скрытая проводка	удовлетворительное

электроснабжение	есть	удовлетворительное
холодное водоснабжение	есть	удовлетворительное
горячее водоснабжение	есть	удовлетворительное
водоотведение	нет	удовлетворительное
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	есть	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы	нет	
АГП	нет	
мусороудаление	нет	
11. Крыльца	деревянные	Доски частично сгнили, имеются трещины, перекося брусков

Собственник:

Управляющая организация:

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося
объектом конкурса Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Свердлова, д. 72

	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций				
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши				
1.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год и по жалобам на протекание с кровли. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	1 698,92	0,36339
1.2.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год	91,17	0,01950
1.3.	Осмотр и при необходимости очистка кровли и козырька от скопления снега и наледи	Очистка кровли от снега - 1 раз в год, удаление наледи - по мере необходимости	6 184,59	1,32285
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу				
2.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	2 раза в год. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт	4 235,03	0,90585
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества				
3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и отведения сточных вод (водоотведения), ИТП				
3.1.	Проверка исправности, работоспособности регулировка и техническое обслуживание:			
3.1.1.	запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов	1 раз в неделю	897,97	0,19207
3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры)	В отопительный период - 1 раз в 10 дней, в неоперительный период - 1 раз в месяц и по обращениям жителей. В случае выявления нарушений - незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	606,33	0,12969
3.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	В отопительный период 1 раз в 10 дней, при выявлении технических неисправностей устранение в течение 1 суток, в неоперительный период - 1 раз в месяц	408,19	0,08731
3.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов	1 раз в год при подготовке к отопительному периоду	816,43	0,17463
3.5.	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	В отопительный период осмотр - 1 раз в 10 дней, в неоперительный период - 1 раз в месяц. Незамедлительное восстановление в случае разгерметизации	1 224,48	0,26191
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы теплоснабжения				
4.1.	Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	3 877,61	0,82940

4.2.	Удаление воздуха из системы отопления	При запуске системы отопления	377,52	0,08075
4.3.	Промывка централизованной системы отопления для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	2 442,98	0,52254
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования				
5.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	1 947,74	0,41661
5.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в 6 месяцев	1 530,61	0,32739
5.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм, наладка электрооборудования	2 раза в год. Устранение неисправностей осветительного оборудования помещений общего пользования - 1 сутки, неисправность электрической проводки, оборудования - 6 часов	10 303,53	2,20387
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества				
6. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества				
6.1.	Влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей, кухонь, ванных комнат, туалетов	Ежедневная влажная уборка с применением моющих и чистящих средств	71 591,99	15,31314
6.2.	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек, стен, оконных ограждений, чердачных лестниц, радиаторов, обметание пыли с потолков	Ежедневная влажная уборка с применением моющих и чистящих средств	5 008,82	1,07136
6.3.	Мытье окон	1 раз в год	1 981,44	0,42382
6.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	2 раза в год	3 234,16	0,69177
6.5.	Мытье дезинфицирующим раствором сан. оборудования в местах общего пользования	ежедневно	67 648,46	14,46964
6.6.	Мытье полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю	143 183,98	30,62628
7. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, в холодный период года				
7.1.	Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда	50 раз в холодный период	7 925,77	1,69528
7.2.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	Посыпка противогололедными материалами при температуре воздуха ниже 0°C	763,27	0,16326
8. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, в теплый период года				
8.1.	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневная уборка с поливкой водой при температуре воздуха выше плюс 10 °C	15 806,99	3,38103
8.2.	Уборка и выкашивание газонов	Уборка - ежедневно, выкашивание 2 раза в год	5 658,86	1,21040
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния перегородок, фасадов, лестниц, внутренней отделки общего имущества				
9.1.	Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях перегородок и лестниц, ненадежности крепления ограждений лестниц, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год, при выявлении нарушений устранить	1 362,68	0,29147
9.2.	Контроль состояния внутренней отделки общего имущества	2 раза в год, при выявлении нарушений запланировать мероприятия по устранению	91,17	0,01950
10. Работы по организации накопления отходов I - IV классов опасности				
10.1.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению	Организация места накопления - на территории управляющей организации. Передача в специализированные организации - по факту накопления	237,64	0,05083

	таких отходов			
11. Обеспечение устранения аварий				
11.1.	Обеспечение устранения аварий на системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, отведения сточных вод (водоотведения), электроснабжения	В соответствии с приложением 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	15 223,90	3,25631
12. Управление МКД				
12.1.	Управление МКД	В течение года	37 766,99	8,078150
Итого¹			414 129,22	88,58

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).

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом

от «___» _____ 202 г.

ЦЕНА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, г. Железнодорожск, ул. Свердлова, д. 72

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. Свердлова, д. 72	88,58	389,60	414 129,22

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).