

Договор № 1-2018

управления многоквартирным домом по адресу г. Артем, ул. Лесная, д. 5
(улица, номер дома)

"22 марта" 2018 г.

г. Артем
(место заключения)

Общество с ограниченной ответственностью «Новосел»
(наименование юридического лица)

ОГРН № 1132502002445, ИНН 2502048056, именуемое в дальнейшем "управляющая организация", (в лице) директора Чумилина Александра Анатольевича

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя)

действующего на основании Устава, с одной стороны,
(устава, доверенности и т.п.)

и Муниципальное образование Артемовский городской округ
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, наименование
Муниципального образования)

являющее собственником или лицом, принявшим помещение (далее - «собственник», «лицо, принявшее помещение») 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 17,

20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38,
39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58
(нежилого(ых) помещения(я),
квартиры и др.)

общей площадью 2432 кв.м. многоквартирного дома по адресу: г. Артем, ул. Лесная, д. 5 (далее - «многоквартирный дом»),

(улица, номер дома, номер квартиры)

на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности)

№ _____ от « _____ » _____ г. выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

(далее - помещение, помещения) или представитель собственника в лице начальника управления муниципальной собственности администрации Артемовского городского округа Минеевой Валентины Ивановны,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование правомотного документа)

именуемые совместно «стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - «договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, и определены в протоколе № 187 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от "22" 03 2018 г., проведенного администрацией Артемовского городского округа.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации; Жилищным Кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг собственникам); утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее Минимальный перечень и правила оказания работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме); Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда; иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору управляющая организация, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений. Кроме того, управляющая организация обязуется осуществлять учет имущества, находящегося в управлении, в соответствии с правилами бухгалтерского учета.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственнику помещения(й) в многоквартирном доме или лицу, принявшему помещение и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 29 марта 18 года, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать собственнику и лицу, принявшему помещение услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанных в приложении № 2 и № 3 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и лицу, принявшему помещение надлежащего качества и в необходимых объемах, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное и горячее водоснабжение, водоотведение;
- б) электроснабжение;
- в) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку коммунальных услуг, в том числе с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня вступления в силу утверждения единого тарифа на услуги по обращению с ТКО на территории Приморского края), необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также возмещать расходы по предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядке. По требованию собственника или лица, принявшего помещения знакомить с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.5. Организовывать своевременное, бесперебойное обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.6. Организовывать работы по ликвидации последствий аварий в данном многоквартирном доме. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования, в сроки предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные приказом Госкомитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, принявшего помещения, а также лиц пользующихся помещением (ями) в многоквартирном доме, вести их учет,

принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Информировать собственника и лица, принявшего помещения, а также лиц пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.9. В случаях:

- предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги, уведомить собственников и лиц, принявших помещения о причинах нарушения и сроках их исправления;

- невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников помещений дома, нанимателей и лиц, принявших помещения о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения, а при невыполнении произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. Информировать в письменной форме собственника и лица, принявшего помещения об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.11. Выдавать собственнику и лицу, принявшему помещение платежные документы не позднее 27 числа оплачиваемого месяца. По требованию собственника и лица, принявшего помещение выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

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

3.1.13. Предоставить гарантию качества в соответствии выполненными работ требованиям, установленным в Российской Федерации и закрепленным в действующих ГОСТах, СНИПах, СанПиНах.

3.1.14. По окончании работ, которые были предусмотрены конкурсной документацией, а также работ, необходимость которых возникла в процессе управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана составить акт приемки выполненных работ, акт скрытых работ (с подтверждающими документами (фотоотчет), подписанные представителем управляющей организации и заверенные печатью данной организации и собственниками многоквартирного дома, в лице председателя совета дома (в исключительных случаях членом совета дома, временно исполняющего обязанности председателя совета дома, старшего по дому, с указанием контактных координат: адреса проживания, телефона). Акты приемки выполненных работ (Приложение № 7) составляются в 1-м экземпляре и хранятся в управляющей организации. Копии актов, заверенные надлежащим образом руководителем управляющей организации и скрепленные печатью организации предоставляются по одному экземпляру: председателю совета дома (старшему по дому) и организатору конкурса в лице МКУ УУСМЖФ. Организатору конкурса в лице МКУ УУСМЖФ к копиям актов прилагаются копии протокола общего собрания собственников МКД, на основании которого был выбран председатель

совета МКД. В акте приемки выполненных работ указываются выполненные объемы работ с привязкой к месту расположения, с указанием затраченных материалов.

3.1.15. Предоставлять отчет о выполнении договора управления собственникам помещений в многоквартирном доме (п. 11 ст. 162 ЖК РФ) и лицу, принявшему помещение не позднее, чем через один месяц после окончания срока его действия, а также промежуточный отчет при многолетнем договоре управления ежегодно в течении первого квартала текущего года за предыдущий год и за три месяца до окончания срока действия настоящего договора:

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

- сведения об услугах, оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- сведения о стоимости каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.; тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

Отчет должен быть представлен управляющей компанией на общем собрании собственников жилых помещений, при этом все они должны быть оповещены о проведении данного мероприятия в установленный законом срок и в соответствии с установленным законом порядке. В нем указывается, что не удалось сделать и причины не выполнения, данные о задолженности граждан за услуги, предоставленные компанией, а также наличии задолженности управляющей компании перед организациями.

3.1.16. Предоставлять отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом органу местного самоуправления (организатору конкурса) в лице МКУ УУСМЖФ в рамках осуществления контроля (п. 4 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ) в течении первых 10 (десяти) дней со дня окончания годичного срока управления многоквартирным домом, либо после истечения каждого календарного года управления многоквартирным домом. Представлять отчет по форме согласно Приложению № 6 (с приложением акта приемки выполненных работ п. 3.1.14), которое является неотъемлемой частью договора, в электронной форме в адрес МКУ УУСМЖФ (E-mail: artem_jilfond@mail.ru), с последующей досылкой бумажного варианта, а также в течении последующих 14 календарных дней обеспечить присутствие представителя управляющей организации для комиссионной проверки фактического исполнения выполненных работ по Договору управления, по результатам которой составляется Акт проверки выполнения условий договора или Акт нарушений условий договора (согласно пункта 6.2 настоящего договора). К отчету прилагаются копии актов приемки выполненных работ, копии актов приемки скрытых работ (при необходимости) оформленных в соответствии с п. 3.1.14.

3.1.17. В случае просрочки исполнения пункта 3.1.16 управляющей компанией, предусмотренного данным договором, орган местного самоуправления в лице МКУ УУСМЖФ вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пеней). Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения условий п. 3.1.16, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока предоставления отчета. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается настоящим договором в размере не менее одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от произведения стоимости содержания одного квадратного метра указанного в договоре на общую площадь многоквартирного дома за отчетный период. Управляющая компания освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пеней), если докажет, что просрочка исполнения указанных условий произошла по причине форс- мажорных обстоятельств или не по вине управляющей компании.

3.1.18. Работы, не предусмотренные конкурсной документацией, необходимость которых возникла у управляющей организации в процессе управления многоквартирным домом, обязаны быть согласованы с организатором конкурса в письменной форме. Один экземпляр письма предоставляется МКУ УУСМЖФ.

3.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений по использованию общего имущества собственников и лиц, принявших помещения по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников и лиц, принявших помещения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет управляющей организации, после вычета налогов и суммы причитающейся управляющей организации в соответствии с решениями собственников и лиц, принявших помещения, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору;

3.1.20. Требовать от собственника помещения в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ и лиц, принявших помещения плату за содержание и ремонт жилого помещения;

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала ремонтных работ внутри помещения собственника или лица, принявшего помещение согласовать с ним время доступа в помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения;

3.1.22. На основании заявки собственника или лица, принявшего помещение направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома и (или) помещениям собственника или лица, принявшего помещения;

3.1.23. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору. В качестве способа обеспечения выступает (ненужное зачеркнуть): страхование гражданской ответственности управляющей организации; безотзывная банковская гарантия; залог депозита. В случае неисполнения либо не надлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещения и лиц, принявших помещения эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит ежемесячному восстановлению за счет средств Управляющей организации;

3.1.24. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если управляющая компания, ответственная за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.25. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

3.1.26. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным.

3.1.27. Осуществлять оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ.

3.1.28. Выполнять работы в целях надлежащего содержания систем внутридомового оборудования и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлечением специализированными организациями.

3.1.29. Отражать в актах, которые являются составной частью технической документации, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ.

3.1.30. Плата за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, энергия, отведение сточных вод), потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, осуществляется исходя из фактического объема потребления (по показаниям прибора учета), в размере не превышающем норматив потребления коммунальных ресурсов, утверждаемый органом

государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Плата за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, энергия, отведение сточных вод), потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, не оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета определяется в соответствии с нормативами потребления, утвержденными органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Изменение указанного размера платы, производится в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником или лицом, принявшим помещение, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику или лицу, принявшему помещение по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты собственником или лицом, принявшим помещение одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3. Собственник и лицо, принявшее помещение обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании помещения(й) в многоквартирном доме для проживания граждан более 3-х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения.

е) информировать управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

3.3.4. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей управляющей организации в принадлежащее ему помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещение(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.4. Собственник и лицо, принявшее помещение имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля

организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника или лица, принявшего помещения, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.11 настоящего договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, пропорционально оказанным услугам и выполненным работам.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от управляющей организации представления ежегодного отчета о выполнении настоящего договора, в том числе осуществлять контроль:

- получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ (не позднее 5 рабочих дней с даты обращения);
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов, проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) помещения, в случае сдачи его внаем (аренду).

3.4.8. Требовать от управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить собственник помещения и лицо, принявшее помещение управляющей организации в период действия договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно количеству месяцев действия договора и доле собственника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирном доме. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет: 20 11 - 20 19 г. 21,98 руб/м²

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации - протокол № 187 от "28" 08 2018

4.5. Управляющая организация вправе за 30 (тридцать) дней до окончания первого и каждого последующего года действия настоящего договора предоставить собственнику и лицу, принявшему помещение, а также другим собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления этим домом и об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание

и ремонт жилого помещения.

Срок действия настоящего договора управления продлевается на три месяца и начисление платы производится за содержание жилого помещения, исходя из условий настоящего договора (с исключением платы за текущий ремонт), 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 исполнению,

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Приложением 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора приведены в приложении № 5 к настоящему Договору).

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых управляющей организацией собственнику и лицу, принявшему помещение. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пеня (пункт 5.4 настоящего Договора) указывается в отдельном платежном документе.

4.9. Не использование собственником и лицом, принявшим помещения(я) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.10. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков - стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.10 настоящего договора.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме

работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.15. Если размер вносимой собственниками помещений и лицами, принявшими помещение в многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то управляющая организация доводит до собственников помещений и лиц, принявших помещение в многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия договора обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна управляющая организация, то управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

5. Ответственности сторон

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

5.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику или лицу, принявшему помещение неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

5.3. В случае не выполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества управляющая организация обязана сделать перерасчет оплаты за содержание и текущий ремонт.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственник или лицо, принявшее помещение обязаны уплатить управляющей организации пеню в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.5. В случае несанкционированного подключения собственника, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицами или лицом, принявшим помещение к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета собственник или лицо, принявшее помещение обязаны уплатить управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.6. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы за коммунальные услуги, управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников и лицам, принявшим помещение в многоквартирном доме, возникшем в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.8. В случае не предоставления и (или) несвоевременного предоставления отчета управляющей организацией, предусмотренного п.3.1.15 настоящего договора, собственник вправе изменить способ управления (выбрать другую управляющую организацию), расторгнув тем самым договор.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни,

здоровью и имуществу собственника и (или) лицу, принявшему помещение, или пользующихся помещением(ями) собственника в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника (лица, принявшего помещение) составляется акт нарушения условий договора (приложение № 8) или нанесенного ущерба. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником (лицом, принявшим помещение) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

6.1.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации (обязательно), собственника или лица, принявшего помещения, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одних суток с момента сообщения собственником, или лицом, принявшим помещение или лицом пользующимся помещением(ями) собственника в многоквартирном доме о нарушении представитель управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.1.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, или лицу, принявшему помещение, и (или) лиц, пользующихся помещением(ями) собственника в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.1.4. Акт составляется в присутствии собственника помещения, или лица, принявшего помещения, и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц. При отсутствии собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями), или лицом, принявшим помещения в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующимся его помещением(ями), или лицу, принявшему помещения в многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.2. При выявленных нарушениях условий договора управления МКД по окончании срока управления домом, комиссией МКУ УУСМЖФ составляется акт нарушений условий договора управления МКД, который составляется в двух экземплярах.

6.2.1. Акт нарушения условий договора управления МКД составляется по установленной форме (Приложение № 8). По возможности прилагать фото материал.

6.2.2. Согласованный с организатором открытого конкурса один экземпляр акта направляется в управляющую организацию.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров и претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 15 (пятнадцать) календарных дней с момента ее получения.

В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

8.1. 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 чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из

сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания.

9.2. Договор заключен на 1 год(а) с 20.03.16 по 19.03.19.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

9.3.1. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

9.3.2. В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

9.3.3. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами.

9.3.4. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или положениями настоящего договора.

9.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора передать техническую документацию (базы данных), указанные в приложении 4 к настоящему договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией в подъездах многоквартирного дома;

в) в случае переплаты собственником средств за работы и услуги по настоящему договору на момент его расторжения, управляющая организация обязана в течении 30 (тридцати) дней уведомить собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на счет, указанный собственником.

9.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на срок в три месяца и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором (с исключением платы за текущий ремонт).

9.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющим и собственником, расторжение договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате управляющей организации работ и услуг, произведенных ею во время действия настоящего Договора.

9.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 12 страницах и содержит 8 приложений на 14 страницах:

Приложения:

№ 1 АКТ о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

№ 2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

№ 3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, дополнительно заявленных управляющей компанией на конкурсе;

№ 4 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом;

№ 5 Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.

№ 6 Форма отчета о выполнении договора управления МКД.

№ 7 Акт приемки выполненных работ.

№ 8 Акт нарушений условий договора управления МКД.

10. Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель собственника):

Артемовский городской округ в лице
Администрации Артемовского городского округа
(наименование Собственника, при необходимости)
г. Артем, ул. Кирова, д. 48


Управляющая организация:

ООО «Новосел»
г. Артем, ул. Ладо, д. 11, оф. 407

Банковские реквизиты:
БИК 040507803
ИПН 2502048056
Расчетный счет
40702810100570000080
Корреспондентский счет 30101810200000000803
В ПАО СКБ Приморья «ПРИМСОЦБАНК»

Начальник управления муниципальной
собственности администрации АГО

Директор ООО «Новосел»



(Мещенко В.И.)



(Чумилина А.А.)

(подпись) (фамилия, инициалы)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

печать Управляющей организации

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. Лесная, 5
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) -
3. Серия, тип постройки -
4. Год постройки 2017 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 0%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа -
12. Наличие мансарды -
13. Наличие мезонина -
14. Количество квартир 59
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 17868,5 куб. м
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 3361,8 кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2797,6 кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 43,7 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 119,8 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 353,6 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1065,8 кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 25:27:030103:4461

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	Железобетонные сваи, монолитный железобетон	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Отсево-блоки	удовлетворительное
3. Перегородки	Отсево-блоки	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	Монолитные железобетонные плиты	удовлетворительное
междуэтажные	Монолитные железобетонные плиты	удовлетворительное
подвальные	Монолитные железобетонные плиты	удовлетворительное
5. Крыша	Металлопрофиль	удовлетворительное
6. Полы	Линолеум, керамическая плитка, керамогранит	удовлетворительное
7. Проемы		

7. Проемы Окна двери	ПВХ, Металлические, деревянные	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделки внутренняя наружная	Штукатурка, водоэмульсионная и масляная окраска Металлосайдинг	удовлетворительное удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование ванны напольные электролиты телефонные сети и оборудование сигнализации мусоропровод лифт вентиляция продухи канализация	Естественная	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение холодное водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домашней котельной) Печи	Проводка скрытая От городской сети В городской коллектор От ТЭЦ	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	бетонные	удовлетворительное

Собственник(и) (представитель собственника):

Артемовский городской округ в лице
Администрации Артемовского городского округа
(наименование Собственника, при необходимости)
г. Артем, ул. Кирова, д. 48

Управляющая организация:

ООО «Новосел»
г. Артем, ул. Лаза, д. 11, оф. 407

Банковские реквизиты:
БИК 040507803
ИНН 2502048056
Расчетный счет
40702810100570000080
Корреспондентский счет 30101810200000000803
В ПАО СБСБ Приморья «ПРИМСОЦБАСК»

Начальник управления муниципальной
собственности АГО

(подпись) _____
(Митеева В.И.)
(фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

Директор ООО «Новосел»

(подпись) _____
(Нумилин А.А.)
(фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
в Многоквартирном доме
по адресу г. Артем, ул. Лесная, д. 5
(адрес Многоквартирного дома)**

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площ. ял (руб./кв.м в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стов, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.				
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов			
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.			
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.			
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.			
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.			
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов.			
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.			
8.	Проверка прочности, водостойкости, деформации покрытия, водоотливных устройств и оборудования; осмотр потолков верхних этажей домов.	3 раза в год	1874,87	0,06
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.			
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.			
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений			
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.			
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме			
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.				
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания муэрдривов многоквартирных домов.			
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.			
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах.			
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоскопачек в многоквартирных домах.			
18.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водосведения в			

	многоквартирных домах.			
	Проверка исправности и работоспособности			
	водоснабжения и водоотведения	3 раза в год	18748,69	0,55
	отопления (в отопительный период)	1 раз в год	535,67	0,02
	Обслуживание зала учета тепловой энергии	1 раз в месяц в период отопительного сезона	15534,63	0,46
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.			
	Промывка и регулировка системы отопления	в период подготовки к отопительному сезону	50889,30	1,52
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.			
	Проверка и обеспечения работоспособности электрооборудования	1 раз в месяц	1339,19	0,04
21.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.			
22.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.			
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.				
23.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.			
	Сухая уборка (подметание) лестничных площадок, маршей, коридоров - 467,5 кв.м.	первых трех этажей ежедневно, выше третьего этажа 3 раза в неделю	53299,85	1,59
	Влажная уборка (мытье) лестничных площадок, маршей, коридоров - 467,5 кв.м.	2 раза в месяц в теплый период	7499,48	0,21
	Влажная протирка элементов - 783,6 кв.м.	1 раз в год	1339,19	0,04
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений (площ. подвала) - 883,4 кв.м.	один раз в год	2946,22	0,09
24.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года.			
	Уборка придомовой территории в холодный период года - 3189,8 кв.м.	один раз в двое суток 7 раз в сезон	32140,51	0,96
	очистка от снега, льда - 125,2 кв.м.			
	Уборка контейнерной площадки и прилегающей к ней тер-рии - 42,8 кв.м.	ежедневно	3214,06	0,10
	Уборка крыльца, площадки перед входом в подъезд - 21,2 кв.м			
	подметание	один раз в неделю 7 раз в сезон	1607,03	0,05
	очистка от снега и наледи			
25.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.			
	Уборка придомовой территории в теплый период - 3189,8 кв.м.	один раз в двое суток	36426,02	1,09
	Уборка контейнерной площадки и прилегающей к ней тер-рии - 42,8 кв.м.	ежедневно	2143,71	0,06
	Уборка и выкашивание газонов - 1616,3 кв.м.	уборка в теплый период - 1 раз в двое суток выкашивание 5 раз - (с мая по октябрь)	46871,72	1,40
	Уборка крыльца, площадки перед входом в подъезд - 21,2 кв.м	один раз в неделю	267,84	0,01
26.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отвакуи жидких бытовых отходов.			
	Вывоз бытовых отходов в т. ч. крупногабаритный	ежедневно	139320,48	4,15
	Организация мест накопления бытовых отходов (соразка контейнеров - доля на дом) - 1 шт.	один раз в год	267,84	0,01
27.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, люков, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.			
28.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнении заявок населения.			
	Аварийно - диспетчерская служба.	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, энергоснабжения	32899,78	0,98
	Устранения аварий по звонкам населения	постоянно	35086,83	1,04

29.	Расходы на управление		139275,98	4,15
Итого:			623527,99	18,58

Примечание:

Приложение оформляется с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, предложений управляющей организацией и платы собственника по настоящему договору и других собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник(и) (представитель собственника):
 Артемьевский городской округ в лице
 Администрации Артемьевского городского округа
 (наименование Собственника, при необходимости)

Начальник управления муниципальной
 собственности АГО

(подпись) (Минусева В.Н.)
 (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

Управляющая организация:
 Директор ООО «Новосело»



(подпись) (Ручинкин А.А.)
 (фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

Приложение № 3

к договору управления Многоквартирным домом
№ 2018 от «20» Мая 2018 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, дополнительно заявленных управляющей компанией на конкурсе г. Артем, ул. Лесная, 5 (адрес Многоквартирного дома)

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	Ед.цены (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ.площади (руб./кв.м в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и не несущих конструкций МКД.				
1.	1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Устройство деревянных ограждений балконов в подъездах № 1, 2. Изготовление каркаса ограждений - 0,2578 т, сверление отверстий в стене - 32 отверстия, установка накладных деталей песня : до 4 м - 0,0021 т, монтаж деревянных ограждений - 0,2578 т, малярная окраска деревянных ограждений - 19 м2.	шрель 2018 г.	35890,35	1,07
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных заполнения помещений. Установка москитных сеток в подъездах № 1, 2: установка москитных сеток на окна - 6 шт.	май 2018 г.	5892,44	0,18
II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества и МКД.				
3.	Работы для предоставления информации потребителям услуг и работ, в т. ч. и собственникам помещений. Изготовление и установка информационных щитов - 2 шт. на подъездах № 1, 2: сверление отверстий в кирпичных стенах электроперфоратором Д - до 20 мм - 8 отверстия, устройство каркаса щита из брусков 40*40 мм - 0,015 м3, устройство информационного щита из МДФ - 2 м2, установка информационного щита - 2 шт.	март 2018 г.	2678,38	0,08
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания придомовой территории. Посадка цветов. Подготовка почвы для устройства партерного и обсаженного газона без засеяния растительной земли - 528,2 м2, посадка цветов в клумбы многолетних и однолетних - 138 шт. (роза - 8 шт., астра итальянская - 50 шт., флокс Друмонда - 50 шт., сальвия - 50 шт.) Побелка деревьев: ручная побелка деревьев - 11 шт. Посадка кустарников. Подготовка посадочных мест для кустарников - 15 м2, посадка самшитовых кустарников: Береза - 3 шт., кустарников: спирея - 6 шт., чубушника - 6 шт. Изготовление и установка металлического устройства для выбивания ковров - 1 шт. Изготовление метал. конструкции - 0,0573 т, устройство (установка) метал. конструкции выбивания ковров - 1 шт., малярная окраска метал. поверхностей на 2 раза - 2,8 м2. Побелка бордюров известковым - 110 м2.	май 2018 г. 2 раза в год (весной, осенью) май 2018 г.	8035,15 17765,21 267,84	0,24 1,11 0,01
		июль 2018 г.	11784,89	0,35
		май 2018 г.	12052,73	0,36
ИТОГО			114366,99	3,40
ИТОГО обязательных работ с учетом дополнительных работ			737894,98	21,98

Собственник(и) (представитель собственника):
Артемовский городской округ, в лице Администрации
Артемовского городского округа
(наименование Собственника, при необходимости)

Начальник управления муниципальной
собственности АГО

(подпись) Милова В.И.
(фамилия, имя, отчество)

печать Собственника (для организаций)

Управляющая организация:
Директор ООО «Новостек»



(подпись) Чемзалин А.А.
(фамилия, имя, отчество)

печать Управляющей организации

Приложение № 4
к договору управления Многоквартирным домом
№ 24/18 от « 24 » сентября 2018 г.

**Перечень
технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением
многоквартирным домом, расположенным по адресу**

(адрес Многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов
I. Техническая документация на Многоквартирный дом		
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации) 1.1. 1.2.	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	
	4.1. инженерных коммуникаций	
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
	4.3. общих (квартирных) приборов учета	
	4.4. индивидуальных приборов учета	
	4.5. механического оборудования	
	4.6. электрического оборудования	
	4.7. санитарно-технического оборудования	
	4.8. шлюза обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	
	4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы		
6.	Копия кадастрового плана (закты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра	
7.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	
8.	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления	
9.	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) или государственным учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящихся к части земельного участка	
10.	Проектная документация (книга проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	
11.	Акт приемки и эксплуатации отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме	
12.	Акты выявления и выявления скрытых работ	
13.	Протокол измерения шума и вибрации	
14.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	
15.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	
16.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
17.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	
18.	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из собственников помещения в многоквартирном доме Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	
19.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	
20.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	
21.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы	

Примечания:

1. Необходимо указать на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия, копия, заверенная органом, выдавшим документ, ксерокопия или др.
2. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости восстановления содержания имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Согласно п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 требование о включении инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома в состав технической документации на многоквартирный дом распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.
4. Согласно ст. 490 п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, — только для многоквартирных домов, строительства, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялся на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы

Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка.

5. Согласно пп. «а» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии сертификата.

6. Согласно пп. «д» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии такой документации или копии проектной документации.

7. Документы, указанные в пунктах 11 – 21 перечня могут по усмотрению собственников помещений в многоквартирном доме включаться в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

Собственник(и) (представитель собственника):
Артемовский городской округ в лице
Администрации Артемовского городского округа
(наименование Собственника, при необходимости)



(подпись) (Минцева В.И.)
(фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)



Управляющая организация:
Директор ООО «Новосел»
(должность)



(подпись) (Чумилин А.А.)
(фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации



Приложение № 5

к договору управления Многоквартирным домом
№ 20/10 от 05.05.2010 г.

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Теплоснабжение	руб./Гкал		
Горячее водоснабжение	руб./куб. м		
Холодное водоснабжение	руб./куб. м		
Водоотведение	руб./куб. м		
Газоснабжение	руб./куб. м		
Электроснабжение	руб./КВт		

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Норматив потребления тепловой энергии на отопление	Гкал/кв. м		
Норматив потребления на горячую воду	куб. м в месяц на 1 чел.		
Норматив потребления на холодную воду	куб. м в месяц на 1 чел.		
Норматив потребления на водоотведение	куб. м в месяц на 1 чел.		
Норматив потребления газа на отопление жилых помещений в многоквартирном доме	куб. м/кв. м в месяц		
Норматив потребления газа на приготовление пищи	куб. м в месяц на 1 чел.		
Норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения	куб. м в месяц на 1 чел.		
Норматив потребления на электрическую энергию	кВт час в месяц на 1 чел.		

Управляющая организация:
Директор ООО «Новосел»
(должность)



(Чумилин А.А.)
(фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

Приложение № 6

к договору управления МКД по адресу: _____
 № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

Отчет

о выполнении договора управления МКД по адресам

ул. _____

(наименование управляющей компании)

по конкурсу № _____ (с ____ 20 ____ г. по ____ 20 ____ г.)

№п/п	Перечень работ по усл. конкурса	Ед.	План	Вып.	Факт.	Примечание
Ул. _____						
1.	Содержание					
1.1.	Обкос травы	раз				
1.2.	Дератизация и дезинфекция подвала	раз				
1.3.	Плановый осмотр МКД	раз				
1.4.	и т.д.					
2.	Текущий ремонт					
2.1.	Установка вход. металл. дверей	шт.				
2.2.	Замена лежачка ХВС	м				
2.2.	и т.д.					
Ул. _____						
1.	Содержание					
1.1.	Обкос травы	раз				
1.2.	Плановый техосмотр МКД	раз				
1.3.	и т.д.					
2.	Текущий ремонт					
2.1.	Ремонт ВРУ	шт.				
2.2.	и т.д.					

Директор УК

М.П.

Фактическое выполнение работ проверено комиссией в составе:

Примечание к приложению № 6.

1. К отчету управляющей компании прилагаются копии актов выполненных работ, подписанных председателем совета МКД, или членом Совета МКД (в случае, если Совет МКД не избран, то акт подписывается заинтересованным собственником помещения) и представителем управляющей компании с расшифровкой подписи и номерами квартир и контактных телефонов.
 - 1.1. Копии актов по разделу «Содержание общего имущества МКД» предоставляются по разовым работам: обкос травы, дератизация и дезинфекция, чистка подвала, спил деревьев, промывка и опрессовка и т. д. По итогам сезонных технических осмотров МКД предоставляется копия записи в журнал проведения ТО.
 - 1.2. По итогам работы дворника предоставляются ежемесячные копии актов за отчетный период.
 - 1.3. По итогам работы уборщика лестничных клеток предоставляется ежемесячные копии акты за отчетный период.
 - 1.4. По аварийному обслуживанию МКД предоставляется копия акта в целом за отчетный период.
 - 1.5. По вывозу мусора предоставляется копия акта в целом за весь отчетный период.
 - 1.6. Копии актов по разделу «Текущий ремонт общего имущества МКД» предоставляются по каждый вид выполненных работ отдельно в строгом соответствии с названием и объемом этих работ в конкурсной документации.
2. В случае замены одних работ на другие, к отчету прилагается копия письменного разрешения на замену от имени организатора конкурса.
3. Управляющая организация должна обеспечить возможность проверки работ в подвалах, на крыше и в других труднодоступных и опасных помещениях и местах.
4. Разделы отчета «Факт» и «Примечания» заполняются комиссией во время проверки выполненных работ.
5. К отчету прилагается служебная записка с разъяснениями причин невыполнения каких-либо работ, предусмотренных договором управления по конкурсу и копия приказа о перерасчете размеров платы.

АКТ N _____

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ № _____ от _____ г.

Собственники помещений в МКД, расположенном по адресу: _____

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в МКД либо представителя Совета МКД)

являющегося собственником квартиры N _____, находящейся в данном МКД, действующего на основании _____

_____ с одной стороны, и _____ именуемый

(указывается ФИО собственника помещений в МКД либо договорист, дата, номер)

в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____

действующий на основании _____

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

(указывается наименование документа)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем представлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления МКД или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД (указать нужное) N _____ от "___" _____ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме N _____, расположенном по адресу: _____

Наименование вида работы (услуги) <2>	Периодичность/количество выполненных работ (оказанной услуги)	Ед. измерения работ (услуги)	Стоимость <3>/сметная стоимость <4> выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "___" _____ г. по "___" _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (проставить) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____ (должность, ФИО) _____ (подпись)

Заказчик - _____ (должность, ФИО) _____ (подпись)

Примечания:

<1> В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приема оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласовано:

Начальник управления жизнеобеспечения и
благоустройства администрации АГО
_____ Г.П.Волошина
" _____ " _____ 2018 г.

Утверждаю:

Директор МКУ УУСМЖФ
_____ В.В. Моторов
" _____ " _____ 2018 г.

Акт

нарушений условий договора управления МКД по адресу:

г. Артем, ул. _____ д. № _____ (конкурс № _____ период действия с _____ по _____)

№ п/п	виды работ выполненных с нарушениями (не выполненные)	план	факт	недостатки

Комиссия МКУ УУСМЖФ

