

ДОГОВОР № 3
управления жилым домом № 16 по ул. Студенческий городок,
все помещения в котором находятся в муниципальной собственности города Липецка

г. Липецк

«20» февраля 2019 г.

Муниципальное образование город Липецк, именуемое в дальнейшем "Муниципальный заказчик" в лице председателя департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка Лепекина Евгения Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 02.07.2018 № 69-01-16, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Балибалова Никиты Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Муниципального заказчика оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества общего пользования жилого дома (приложение № 1), все помещения в котором находятся в муниципальной собственности (далее - дом), расположенного по адресу: **город Липецк, улица Студенческий городок, дом № 16, общей площадью 2932,20 кв. м.** согласно Прилагаемому к настоящему договору техническому паспорту (характеристике жилого дома), предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществляет иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Определение состава имущества общего пользования жилого дома.

1.2.1. В состав имущества общего пользования жилого дома включаются:

а) помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме оборудование;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, коллективная автостоянка, детская и спортивная площадка, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен жилой дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического и иного оборудования;

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков и обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Права сторон

2.1. Муниципальный заказчик имеет право:

- 2.1.1. Контролировать исполнение обязательств по договору Управляющей организацией.
- 2.1.2. Требовать предоставления услуг установленного качества.
- 2.1.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 2.1.4. Требовать предоставления документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления домом.

2.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация имеет право:

- 2.2.1. Разрабатывать предложения по улучшению системы управления домом.
- 2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту имущества общего пользования в жилом доме.
- 2.2.3. В случае не предоставления нанимателем до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Липецка нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления нанимателем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.
- 2.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных нанимателем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 2.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб с правом выдачи обязательных для исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений.
- 2.2.6. Приостанавливать (ограничивать) предоставление услуг нанимателю жилого помещения по договору социального найма в случае просрочки им или иным пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев подряд.
- 2.2.7. Информировать Муниципального заказчика о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилого помещения, имущества общего пользования дома, а также об использовании их нанимателями не по назначению.
- 2.2.8. Принимать плату за пользование жилыми помещениями (плату за наем) с последующим перечислением в бюджет города.
- 2.2.9. Принимать плату за содержание и ремонт жилых помещений и плату за коммунальные услуги с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт имущества общего пользования.
- 2.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности нанимателя жилого помещения по договору социального найма в случае просрочки им или иным пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев подряд.
- 2.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию дома и предоставлению коммунальных услуг.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.
- 3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние имущества общего пользования жилого дома в соответствии с перечнем, составом и периодичностью обязательных и дополнительных работ. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Осуществлять организацию и проведение общих плановых осмотров и обследований жилых зданий, а также частных плановых осмотров конструктивных элементов и инженерного оборудования с привлечением специалистов или представителей специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.
- 3.1.4. Контролировать объем и качество предоставляемых подрядными и ресурсоснабжающими организациями жилищно-коммунальных услуг, платежей за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.1.5. Выявлять и предотвращать действия третьих лиц при незаконном пользовании жилищно-коммунальными услугами.

3.1.6. Производить расчет, учет, сбор и, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, перерасчет платежей нанимателей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением жилым домом.

3.1.7. Предоставлять пользователям по их запросам информацию об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги в размерах оплаты этих услуг.

3.1.8. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.9. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению домом.

3.1.10. Проводить прием граждан, рассматривать в установленные сроки предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать нанимателям жилых помещений расчетные документы и необходимые справки установленного образца в пределах своей компетенции.

3.1.11. Оказывать нанимателям жилых помещений содействие в решении следующих вопросов:

- оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с правом пользования на помещение;
- оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонте помещения;
- принятии мер для оформления и получения пользователями субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.

3.1.12. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание жилого дома в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов и инженерного оборудования жилого дома, обеспечивать выполнение заявок нанимателя по устранению неисправностей.

3.1.13. Представлять интересы Муниципального заказчика по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровня.

3.1.14. Оказывать Муниципальному заказчику содействие в оформлении документов для передачи помещений в аренду, заключения договоров социального найма.

3.1.15. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Муниципальному заказчику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на дом, результаты мониторинга технического состояния жилого дома в период управления, мероприятия по подготовке жилого дома к сезонной эксплуатации и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

3.1.16. Осуществлять эксплуатацию жилого дома в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

3.1.17. Письменно уведомлять департамент жилищно - коммунального хозяйства администрации города Липецка в течение 3 дней с момента получения от МУП "РВЦЛ" информации об освобождении жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, в связи с:

- прекращением договора (социального) найма (в связи с утратой(разрушением) жилого помещения, смертью одиноко проживающего нанимателя), его расторжением (по согласованию сторон, в судебном порядке) и последующем снятием с регистрационного учета;
- снятия с регистрационного учета нанимателей на основании сообщения военного комиссариата, приговора, решения суда, свидетельства о смерти.

3.2. Муниципальный заказчик обязан:

3.2.1. Контролировать правомерность использования Управляющей Организацией платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Предоставлять пользователям по их запросам информацию об установленных ценах по содержанию и ремонту имущества общего пользования жилого дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами.

4. Цена договора

4.1. Наниматели помещений в жилом доме производят оплату в рамках договора за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту имущества общего пользования жилого дома;
- 3) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Плата за услуги по управлению домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого дома.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения на основании конкурса № 281218/2666037/01 от 28.12.2018г., проведенного департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка, устанавливается 23,49 руб./м² общей площади жилого помещения согласно Приложения №1.

4.4. Размер платежа каждого нанимателя за содержание и ремонт жилого помещения определяется из установленной настоящим договором стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту жилого помещения на 1 м²:

- с граждан, проживающих в многоквартирных домах - по общей площади занимаемого помещения;
- с граждан, проживающих в коммунальных квартирах - по занимаемой жилой площади, а оплата за содержание и ремонт мест общего пользования коммунальной квартиры производится ее жильцами - семьями (нанимателями) пропорционально площади занимаемых жилых помещений;
- с граждан, проживающих в общежитиях, - по площади занимаемых комнат.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке, и утвержденных тарифов на коммунальные услуги и Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, установленных Правительством Российской Федерации.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов Управляющей организации, предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В выставленном Управляющей организацией счете указываются размер оплаты за оказанные услуги и сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Неиспользование нанимателями и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и отсутствии приборов учета внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Муниципальный заказчик самостоятельно с учетом предложений Управляющей организации определяет необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг) и условия их оплаты.

4.10. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) перечисляется Управляющей организацией в бюджет города.

4.11. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается органами местного самоуправления.

4.12. До заселения жилых помещений расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги производятся из средств бюджета города Липецка.

5. Изменение договора и разрешение споров. Ответственность сторон

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Обязательства сторон по договору управления жилым домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении таких обстоятельств Управляющая организация осуществляет указанные в договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

5.3. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Муниципального заказчика в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.2. В случае досрочного расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация, результаты мониторинга технического состояния жилого дома, мероприятия по подготовке жилого дома к сезонной

эксплуатации, материальные ценности, приобретенные на текущий ремонт дома и не использованные на момент расторжения договора, должны быть переданы лицу, назначенному Муниципальным заказчиком, в течение пятнадцати дней после расторжения договора.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

8. Особые условия

8.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах: один хранится у Управляющей организации, второй - у Муниципального заказчика. Каждый экземпляр имеет равную юридическую силу.

9. Юридические адреса сторон и подписи:

	«Собственник»	«Управляющая организация»
ИНН	4822001251	6450102170
КПП	482601001	645001001
Полное наименование предприятия	Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка	Общество с ограниченной ответственностью «Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»
Краткое наименование предприятия	ДЖКХ администрации города Липецка	ООО «ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»
Почтовый адрес	Россия, 398059, Липецкая обл., г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 8	Россия, 410028, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 153
Контактный телефон	(4742) 22 95 45	8-920-518-17-79, 8(4742)242119
Номер р/ счета	40204810700000000002	40702810429120000698
Наименование банка	Отделение Липецк г. Липецк	Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»
БИК	044206001	042202824
Номер корсчета		30101810200000000824

Председатель департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка



Е.С. Лепекин

Директор ООО «ЦКО» ЦЕНТРОФОНДПРОЕКТ»



И.В. Балибалов

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме №16 по
ул. Студенческий городок, являющегося объектом конкурса**

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 м ² общей площади, руб. в месяц
1	2	3	4	5
1	Содержание водоотвода	3 раза в год	1641,609	0,047
2	Смена вентилях (водоснабжение, отопление)	1 раз в год	2463,318	0,070
3	Смена внутридомовых сетей (водоснабжение, отопление)	1 раз в год	4800,976	0,136
4	Замена разбитых стекол в окнах помещений общего пользования	1 раз в год	1752,417	0,050
5	Прочистка канализации	1 раз в год	1784,160	0,051
6	Устранение протечек кровли	1 раз в год	1561,090	0,044
7	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год	1544,290	0,044
8	Технический осмотр элементов рулонной кровли	2 раза в год	1948,550	0,055
9	Осмотры каменных стен фундаментов и фасадов зданий	1 раз в год	2380,191	0,068
10	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	1 раз в год	2652,337	0,075
11	Осмотры заполнений дверных и оконных проемов, лестниц. При выявлении повреждений и нарушений-разработка плана восстановительных работ	2 раза в год	5304,675	0,151
12	Осмотры перекрытий	1 раз в год	2210,281	0,063
13	Проверка исправности, работоспособности, регулировка, консервация системы отопления и техническое обслуживание запорной арматуры и разводящих трубопроводов и оборудования в местах общего пользования. Удаление воздуха из системы отопления (в отопительный период). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). Контроль состояния и восстановление исправности	в течение года	64788,479	1,841

	элементов внутренней канализации			
14	Техническое обслуживание СТЭ Снятие показаний тепловой энергии	1 раз в месяц	9232,708	0,262
15	Техническое обслуживание общедомовых счетчиков потребления холодной воды	1 раз в месяц	7087,851	0,201
16	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок на лестничных клетках	1 раз в квартал	1085,466	0,031
17	Снятие показаний приборов учета потребления электроэнергии (общедомовые)	1 раз в месяц	868,373	0,025
18	Ремонт/поверка счетчика потребления	1 раз в год	6831,750	0,194
19	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, тамбура и коридоров	3 раза в неделю	208308,142	5,920
20	Влажная протирка элементов лестничной клетки	2 раза в год	568,296	0,016
21	Мытье окон лестничных клеток	2 раза в год	1078,256	0,031
22	Дератизация	4 раза в год	100,428	0,003
23	Дезинсекция	2 раза в год	531,680	0,015
24	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада вручную	10 раз в год	282,042	0,008
25	Очистка территории от уплотненного снега скребком	32 раза в год	11539,548	0,328
26	Сдвигка снега при снегопаде вручную	48 раз в год	5898,708	0,168
27	Механизированная уборка свежевыпавшего снега	40 раз в год	9606,492	0,273
28	Сметание свежевыпавшего снега со ступенек и площадок входов	20 раз в год	1143,750	0,033
29	Подметание ступеней и площадок входов (в теплый период)	3 раза в неделю	952,203	0,027
30	Уборка мусора на контейнерной площадке	ежедневно кроме воскресных и праздничных дней	2775,425	0,079
31	Ликвидация наледи	2 раза в год	171,240	0,005
32	Подметание вручную асфальтового покрытия в теплый период	3 раза в неделю	1450,502	0,041
33	Уборка от случайного мусора асфальтового покрытия, грунта, газонов	3 раза в неделю	22941,154	0,652
34	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в год	1744,607	0,050
35	Выкашивание газонов	3 раза в год	2906,616	0,083
36	Мытье полов в туалетах, умывальных	4 раза в неделю	214926,070	6,108
37	Мытье унитазов	4 раза в неделю	59927,519	1,703
38	Опорожнение корзины в туалетах, умывальных	4 раза в неделю	384,361	0,011
39	Вывоз мусора, собранный в процессе уборки от последнего места сбора	4 раза в неделю	25928,321	0,737
40	Аварийное обслуживание	круглосуточно	32696,962	0,929
41	Услуги расчетного центра	ежемесячно	24014,718	0,683
42	Услуги УК	ежемесячно	76712,974	2,180
	Итого минимальный перечень услуг и работ		826528,54	23,49

**Перечень
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме №16 по ул. Студенческий городок, являющегося объектом конкурса**

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 м ² общей площади, руб. в месяц
1	Мытье полов лестничных площадок, маршей, тамбура	4 раза в год	11725,246	0,333
2	Посыпка территории песко-соляной смесью	9 раз в год	565,939	0,016
3	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1900,309	0,054
4	Замена лампочек в помещениях общего пользования	1 раз в год	3049,842	0,087
	Итого дополнительные работы		17241,34	0,49

Юридические адреса сторон и подписи:

	«Собственник»	«Управляющая организация»
ИНН	4822001251	6450102170
КПП	482601001	645001001
Полное наименование предприятия	Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка	Общество с ограниченной ответственностью «Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»
Краткое наименование предприятия	ДЖКХ администрации города Липецка	ООО «ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»
Почтовый адрес	Россия, 398059, Липецкая обл., г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 8	Россия, 410028, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 153
Контактный телефон	(4742) 22 95 45	8-920-518-17-79, 8(4742)242119
Номер р/счета	40204810700000000002	40702810429120000698
Наименование банка	Отделение Липецк г. Липецк	Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»
БИК	044206001	042202824
Номер корсчета		30101810200000000824



Председатель департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка

М.П.

Е.С. Лепекин

Директор ООО «ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»



М.П.

Н.В. Балибалов