

Договор управления № 25 многоквартирным домом № 19 по ул. 50 лет НЛМК

г. Липецк

« 19 » 07 2022г.

Граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1а к настоящему договору), собственники жилых помещений или владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, а также собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Собственники помещений**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», в лице директора Балибалова Никиты Владимировича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Липецк, ул. 50 лет НЛМК, д. № 19 (далее – многоквартирный дом).

Условия настоящего договора утверждены организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом № 19 по ул. 50 лет НЛМК, расположенным на территории муниципального образования город Липецк.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений и пользователей помещений.

1.5. Пользователями помещениями признаются: собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями.

1.6. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственник жилых помещений, предоставляющий жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуется – **Наймодатель**;

- Собственник нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуется – **Арендодатель**;

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуется – **арендаторами**;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – **Общее собрание собственников**.

1.7. Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.8. Отношения Управляющей организации с Собственником нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.8.1. Если нежилое помещение находится во владении и пользовании одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие права, обязанности и ответственность для Собственника нежилых помещений.

1.8.2. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организацией работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов. В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.9. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует до истечения 3-х (трех) лет с даты начала исполнения управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Собственника помещений, если ему принадлежит в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

1.10. Срок начала выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору определяется Управляющей организацией в течение 10 дней после подписания настоящего договора, но не позднее 30 дней. Неисполнение Собственником помещений обязанностей по подписанию настоящего договора к «18» августа 2022г. не изменяет указанный срок начала выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

1.11. С даты начала выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, определяемой в порядке, установленном п.1.10 настоящего договора, Управляющая организация вправе взимать с Собственника помещений и пользователей помещений плату за содержание и ремонт помещений, а также плату за коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном настоящим договором, а Собственник помещений и пользователи помещений обязаны вносить указанную плату.

1.12. Управляющая организация уведомляет Собственника и пользователей помещений о дате начала и окончания исполнения своих обязательств по настоящему договору в срок не позднее 3х рабочих дней после даты, определенной в соответствии с п.1.10 настоящего договора. Пользователи помещений информируются Управляющей организацией путем размещения такой информации на доске объявлений или на подъездах многоквартирного дома или путем письменного уведомления в их адрес.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

2.2. Собственник жилых и нежилых помещений, пользователи помещений обязаны:

2.2.1. Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 180 дней.

2.2.2. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений или Владельца нежилых помещений.

2.2.3. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 3 дней с даты заключения настоящего договора, направить нанимателям и арендаторам извещение об Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3.2. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 числа с даты произошедших изменений.

2.3.3. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора.

2.3.4. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 20 дней с даты принятия такого решения.

2.3.5. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным настоящим договором, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.3.6. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.4. Собственник помещений обязан:

2.4.1. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим

лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.4.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок, установленный п.1.10 настоящего договора.

2.5.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему договору в установленные в нем сроки и с указанной в нем периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.5.3. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.5.4. Информировать в письменной форме пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, а также Собственников помещений – за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

2.5.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.5.6. Предоставлять отчеты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п.7.1. настоящего договора.

2.5.7. Предоставлять по запросу Собственника помещения документы, связанные с оказанием услуг выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных услуг, в сроки и в порядке, предусмотренные п. 7.2. настоящего договора.

2.5.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

2.5.9. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, иных Собственников помещений – путем направления письменного уведомления.

2.5.10. В срок не позднее 5 рабочих дней со дня представления соответствующего письменного заявления согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Собственников помещений, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.5.11. Уведомлять об условиях настоящего договора Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.5.12. В случае выплаты Собственникам помещений средств в счет возмещения убытков, причиненных им действиями (бездействием) Управляющей организации, а также в случае исполнения Управляющей организацией обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям за счет средств обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации, определяемых в порядке, установленном п.5.1.3 настоящего договора, обеспечить ежемесячное возобновление размера обеспечения исполнения обязательств до установленного условиями конкурса.

3. Права сторон

3.1. Собственник помещений имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника помещений или пользователей помещений ущерба

вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Предъявлять требования к Управляющей организации по надлежащему исполнению ею своих обязательств в пользу Собственника помещений и пользователей помещений, в т.ч. по уплате Управляющей организацией Собственнику и пользователям помещений средств, причитающихся им:

- в возмещение убытков, в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств,

- в возмещение вреда, причиненного общему имуществу Собственника помещений,

за счет средств обеспечения исполнения обязательств в соответствии с порядком определенном п.5.1.3. настоящего договора.

3.1.5. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.6. Изменить обязательства сторон по настоящему договору в соответствии с условиями, установленными п.8.1.-8.3. настоящего договора.

3.1.7. Требовать пересчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном условиями настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1.Требовать надлежащего исполнения Собственником помещений своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника помещений или пользователей помещений.

3.2.4. При нарушении Собственником помещений и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п.4.4.5. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.2 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом включается в стоимость работ по содержанию и ремонту Общего имущества, которая определяется условиями открытого конкурса от 31.05.2022 № 310522/2666037/04, проведенного департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка, и установлена на период действия настоящего договора в размере **1 386 311 (один миллион триста восемьдесят шесть тысяч триста одиннадцать) рублей 47 копеек**. Указанная стоимость работ, услуг по настоящему договору может быть изменена только в порядке, установленном п.8.1. настоящего договора.

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг для граждан-пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

4.1.5. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.6. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников помещений и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится исходя из прав Собственника и нанимателей помещений оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

4.1.7. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества на период, установленный п.9.1. настоящего договора, определяется из расчета стоимости работ по содержанию Общего имущества в соответствии с перечнем таких работ, приведенным в Приложении № 3 к настоящему договору.

4.1.8. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Наймодателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственником нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем договоре **платой за содержание и ремонт помещений**.

4.1.9. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных ею коммунальных услуг производится путем внесения Собственником помещений и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги.

4.1.10. Управляющая организация самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по договору по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п.4.1.4 настоящего договора.

4.1.11. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п.2.4.1 настоящего договора, определяются указанными в таком пункте соглашениями.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника помещений пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в соответствии с равномерным в течение срока действия настоящего договора порядком внесения платы за содержание и ремонт помещений и для Собственников помещений составляет из расчета на 1 м² общей площади жилого (нежилого) помещения **26,13 рублей/м2**.

4.2.4. Порядок перерасчета размеров платы для Собственника и пользователей помещений в связи с невыполнением или некачественным выполнением Управляющей организацией работ, услуг по договору устанавливается исходя из условия п.4.1.6. настоящего договора и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников помещений и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственниками помещений и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.4.3. В случае перерасчета платы за содержание и ремонт помещений Управляющая организация направляет в адрес плательщиков уведомления о суммах перерасчетов.

4.4.4. Платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.6. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

(или) – непосредственно абонентским отделом или расчетным центром Управляющей организации,

(или) – _____

(наименование организации)

Указанная организация уполномочена Управляющей организацией:

- осуществлять начисления платежей граждан и Собственников жилых помещений;
- выставлять гражданам платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами;
- производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- осуществлять действия по взысканию платежей граждан.
- осуществлять иные действия в соответствии с договором между Управляющей организацией и Указанной организацией.

4.4.7. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок 30 дней за свой счет.

5.1.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору за исполнение своих обязательств собственными средствами, а, в случае недостаточности таких средств или неисполнения Управляющей организацией обязательств за счет собственных средств – за счет средств обеспечения исполнения обязательств. Способом обеспечения исполнения указанных в настоящем пункте обязательств является _____

договор страхования имущества собственника

Собственник помещений, в пользу которого в соответствии с п.3.1.4. настоящего договора представляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявить требования по надлежащему исполнению Управляющей организацией обязательств за счет средств обеспечения путем письменного обращения к Управляющей организации.

5.1.4. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в указанных в настоящем договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, о сроках уведомления о таком изменении Собственника помещений и нанимателей, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации и не учитываются в годовом отчете Управляющей организации об исполнении ею настоящего договора, представляемого в порядке, установленном п.7.2. настоящего договора.

5.2. Ответственность Собственника помещений:

5.2.1. Если в случаях, указанных в п.2.3.3 настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организации Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещений обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. На основании письменного заявления Собственника помещения Управляющая организация представляет ему в определенное Управляющей организацией по согласованию с заявителем время (в течение 3 рабочих дней с даты получения заявления) документы, связанные с выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, для ознакомления в помещении Управляющей организации. В частности, к таким документам относятся следующие: акты выполненных работ, наряд-задания на выполнение работ по ремонту, акты на списание материалов, акты о снятии показаний общедомовых приборов учета.

На основании письменного заявления Собственника помещений Управляющая организация обязана в течение 3х рабочих дней предоставить копию необходимых ему документов, связанных с выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

7.2. Не ранее чем за 30 и не позднее за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора Управляющая организация подготавливает письменный отчет о выполнении настоящего договора и размещает копии отчета на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома предусмотренным условиями настоящего договора работам и услугам;

- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

- о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность осуществляемую управляющими организациями.

Управляющая организация обязана предоставить возможность ознакомиться с таким отчетом Собственнику помещения в помещении Управляющей организации.

8. Условия досрочного изменения настоящего договора

8.1. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены в следующих случаях:

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

- на основании решения общего собрания собственников помещений.

8.2. Изменения условий настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений оформляется в виде дополнительного соглашения к нему.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Приложении № 3 к настоящему договору работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

9. Условия окончания договора и его досрочного расторжения

9.1. Действие настоящего договора относительно условия установленного п.1.9. настоящего договора может быть продлено до 3 месяцев в следующих случаях:

- 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 3 года после заключения настоящего договора, в течение 30 дней с даты подписания нового договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к выполнению своих обязательств по договору;

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

9.2. Собственник помещений вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации, в том числе в следующих случаях:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.1.10. настоящего договора.

9.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственника и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственником и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

9.4. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственника и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно соответствующим плательщикам или по решению Общего собрания собственников перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

9.5. В случае прекращения у Собственника помещения права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен на 8 листах в количестве 2х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственника помещений хранится:

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.3. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.4. К настоящему договору прилагаются:
 Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.
 Приложение № 1б - Список Владельцев нежилых помещений.
 Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
 Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту Общего имущества.
 Приложение № 4 - Акт обследования объектов.

11. Адреса и реквизиты сторон:

<p>Управляющая организация:</p> <p>М.п. Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», (ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ») Почтовый адрес: 398008, г.Липецк, ул. 50 лет НЛМК, д. 15, тел.8(4742)24-34-49, ckofond@gmail.com Место нахождения: 410028, г.Саратов, ул. Им Чернышевского Н.Г., д. 153, офис 1209. ИНН 6450102170 КПП 645001001</p>	<p>Собственники помещений: Сведения о Собственниках помещений представлены в приложениях № 1а,б, к настоящему договору</p> <p>(Ф.и.о. руководителя (№ помещ.) (подпись) организации и ее наименование) М.п.</p>
<p>Номер р/с 40702810429130000698 Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 042202824 Корреспондентский счет: 30101810200000000824</p>	<p>(или) Представитель Собственника помещения от Стороны Собственников помещений по доверенности от _____ № _____ (доверенность прилагается)</p>
<p>Директор ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ» _____ Н.В. Балабалов</p>	<p>(Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись) М.п. – (для юридического лица) (и т.д. подписавшиеся Собственники помещений)</p>



Приложение № 1а
к договору № _____
от " ____ " _____ г.

Список Собственников жилых помещений многоквартирного дома

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения, наименование юридического лица	№ кв.	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Кол-во постоянно проживающих граждан

Приложение № 1б
к договору № _____
от " ____ " _____ г.

Список Собственников нежилых помещений многоквартирного дома

№ п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права) *	Назначение использования помещения	Общая площадь

* Если помещение находится во владении более одного лица, по такому помещению делается две записи: по собственнику помещения и по владельцу на иных основаниях

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: М.п. Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», (ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ») Почтовый адрес: 398008, г.Липецк, ул. 50 лет НЛМК, д. 15, тел.8(4742)24-34-49, skofond@gmail.com Место нахождения: 410028, г.Саратов, ул. Им Чернышевского Н.Г., д. 153, офис 1209. ИНН 6450102170 КПП 645001001	Собственники помещений: Сведения о Собственниках помещений представлены в приложениях № 1а,б, к настоящему договору (Ф.и.о. руководителя (№ помещ.) (подпись) организации и ее наименование) М.п. (Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)
Номер р/с 40702810429130000698 Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 042202824 Корреспондентский счет: 30101810200000000824	(или) Представитель Собственника помещения от Стороны Собственников помещений по доверенности от _____ № _____ (доверенность прилагается) (Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись)
Директор ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»  Н.В. Балибалов	М.п. – (для юридического лица) (и т.д. подписавшие Собственники помещений)

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	межквартирные лестничные площадки
	лестницы
	чердак
	технический подвал
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
	балконные и иные плиты
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
	перила
	парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
	система трубопроводов:
	водоснабжения, включая:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- другое
	водоотведения, включая:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- другое
	отопления, включая:
	- стояки
	- обогревающие элементы
	- регулирующая и запорная арматура
	другое
	система электрических сетей, включая:
	вводно-распределительные устройства
	этажные щитки и шкафы
	осветительные установки помещений общего пользования
	силовые установки
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии
	общедомовые приборы учёта:
	воды
	тепловой энергии
	электрической энергии
	другое
6.	Земельный участок

№	Наименование объекта
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:
	трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
	тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
	коллективные автостоянки

Внимание: данное приложение является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: М.п. Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», (ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ») Почтовый адрес: 398008, г.Липецк, ул. 50 лет НЛМК, д. 15, тел.8(4742)24-34-49, ckofond@gmail.com Место нахождения: 410028, г.Саратов, ул. Им Чернышевского Н.Г., д. 153, офис 1209. ИНН 6450102170 КПП 645001001	Собственники помещений: Сведения о Собственниках помещений представлены в приложениях № 1а,б, к настоящему договору (Ф.и.о. руководителя (№ помещ.) (подпись) организации и ее наименование) М.п. (Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)
Номер р/с 40702810429130000698 Наименование банка: Филиал «Нижегородский» * АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 042202824 Корреспондентский счет: 301018102000000000824	(или) Представитель Собственника помещения от Стороны Собственников помещений по доверенности от _____ № _____ (доверенность прилагается)
Директор ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ» _____ Н.В. Балибалов	(Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись) М.п. – (для юридического лица) (и т.д. подписавшиеся Собственники помещений)



**Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме № 19 по ул. 50 лет НЛМК, являющегося
объектом конкурса**

№ п/п	Наименование работ, услуга	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 м2 общей площади, руб. в месяц
1	2	3	4	5
1	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год	2170,65	0,041
2	Смена вентиляей	1 раз в год	5426,09	0,102
3	Смена внутримдомовых сетей (отопление, водоснабжение)	1 раз в год	27560,484	0,519
4	Смена труб канализации	1 раз в год	14223,384	0,268
5	Ремонт оконных переплетов	1 раз в год	4430,992	0,084
6	Ремонт дверей	1 раз в год	2215,496	0,042
7	Замена радиаторов отопления мест общего пользования	1 раз в год	67268,880	1,268
8	Смена светильников	1 раз в год	2728,278	0,051
9	Смена выключателей	1 раз в год	634,032	0,012
10	Смена ламп	1 раз в год	6231,103	0,117
11	Устранение засоров внутреннего канализационного трубопровода	по мере необходимости	21795,052	0,411
12	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	3 раза в год	3553,578	0,067
13	Технический осмотр элементов кровли	2 раза в год	1464,336	0,028
14	Осмотры каменных стен фундаментов и фасадов зданий	1 раз в год	4485,029	0,085
15	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	4997,522	0,094
16	Осмотры заполнений дверных и оконных проемов, лестниц. При выявлении поврежденных и нарушений-разработка плана восстановительных работ	2 раза в год	4997,522	0,094
17	Осмотры перекрытий	1 раз в год	4164,602	0,078
18	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 элементов внутренней канализации.	в течение года	150873,664	2,844
19	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	2441,565	0,046
20	Снятие показаний приборов учета потребления электроэнергии (общедомовые)	1 раз в месяц	1085,140	0,020
21	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания, обеспечение проведения аварийного-технического обслуживания лифта	круглосуточно	256980,096	4,844
22	Периодическое техническое освидетельствование лифта	1 раз в год	29167,200	0,550

23	Страхование лифта	1 раз в год	1500,000	0,028
24	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоры, тамбура	3 раза в неделю	255286,948	4,812
25	Подметание полов кабин лифта и влажная уборка	299 раз в год	8896,004	0,168
26	Протирка стен, дверей в кабине лифта	1 раз в неделю	2963,699	0,056
27	Влажная протирка элементов лестничных клеток	2 раза в год	384,085	0,007
28	Мытье окон	1 раз в год	469,342	0,009
29	Дератизация	4 раза в год	3429,534	0,065
30	Дезинсекция	2 раза в год	15922,834	0,300
31	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада вручную	16 раз в год	5833,241	0,110
32	Сдвигка снега при снегопаде вручную	48 раз в год	47655,496	0,898
33	Мех уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	40 раз в год	10410,157	0,196
34	Очистка территории от уплотненного снега скребком	32 раза в год	55936,615	1,054
35	Уборка мусора на контейнерной площадке	ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней	7168,301	0,135
36	Ликвидация наледи	9 раз в год	12450,975	0,235
37	Подметание вручную асфальтового покрытия	2 раза в неделю	18686,222	0,352
38	Уборка от случайного мусора асфальтового покрытия, грунта, газонов	3 раза в неделю	49481,535	0,933
39	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	3 раза в год	15037,000	0,283
40	Выкашивание газонов	3 раза в год	2504,769	0,047
41	Подметание ступеней и площадок входов (в теплый период)	3 раза в неделю	2719,338	0,051
42	Сметание снега со ступеней и площадей	20 раз в год	1714,842	0,032
43	Вывоз листьев, веток, деревьев	2 раза в год	5013,641	0,095
44	Аварийное обслуживание	круглосуточно	67909,632	1,280
45	Услуги расчетного центра	ежемесячно	46060,992	0,868
46	Услуги УК	ежемесячно	129981,579	2,450
	Итого:		1386311,47	26,13

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: М.п. Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», (ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ») Почтовый адрес: 398008, г.Липецк, ул. 50 лет НЛМК, д. 15, тел.8(4742)24-34-49, ckofond@gmail.com Место нахождения: 410028, г.Саратов, ул. Им Чернышевского Н.Г., д. 153, офис 1209. ИНН 6450102170 КПП 645001001	Собственники помещений: Сведения о Собственниках помещений представлены в приложениях № 1а,б, к настоящему договору _____ (Ф.и.о. руководителя (№ помещ.) (подпись) организации и ее наименование) М.п.
Номер р/с 40702810429130000698 Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 042202824 Корреспондентский счет: 30101810200000000824	_____ (Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)
Директор ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»  И.В. Балибалов	_____ (или) Представитель Собственника помещения от Стороны Собственников помещений по доверенности от _____ № _____ (доверенность прилагается) _____ (Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись) М.п. – (для юридического лица) <i>(и т.д. подписавшиеся Собственники помещений)</i>

А К Т
обследования объектов

г. _____

" ____ " _____ 20 ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

_____ (должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) помещения(й) многоквартирного дома, проживающих (или указываются иные лица, в т.ч. пользователи помещений)

_____ (Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт произошедшего _____ на срок _____ часов

в результате _____ (причина перебоя)

_____ (указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:	Собственники помещений:
М.п. Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», (ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ») Почтовый адрес: 398008, г.Липецк, ул. 50 лет НЛМК, д. 15, тел.8(4742)24-34-49, skofond@gmail.com Место нахождения: 410028, г.Саратов, ул. Им Чернышевского Н.Г., д. 153, офис 1209.	Сведения о Собственниках помещений представлены в приложениях № 1а,б, к настоящему договору (Ф.и.о. руководителя (№ помещ.) (подпись) организации и ее наименование) М.п.
ИНН 6450102170 КПП 645001001	(Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)
Номер р/с 40702810429130000698 Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 042202824	(или) Представитель Собственника помещения от Стороны Собственников помещений по доверенности от _____ № _____ (доверенность прилагается)
Корреспондентский счет: 30101810200000000824	(Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись) М.п. – (для юридического лица)
Директор ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ» _____ Н.В. Балибалов	(и т.д. подписавшиеся Собственники помещений)

