

Договор № 1028
управления многоквартирным домом № 98 по ул. Солидарности

г. Новосибирск

«30» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Энергопрогресс», в лице директора Даниловича Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и **Мэрия города Новосибирска**, в лице главы администрации Калининского района города Новосибирска Шатула Германа Николаевича, действующего на основании Положения о территориальных органах мэрии города Новосибирска, утвержденного решением городского Совета города Новосибирска от 22.02.2006 № 207, являющаяся собственником помещений в доме, расположенном по адресу: **ул. Солидарности, дом 98, общей площадью 329,4 кв.м.**, именуемая в дальнейшем **«Собственник»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

Целями настоящего договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных и коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании Протокола № 22000158710000000001-2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 02 декабря 2022 года.

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством Российской Федерации и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.3. Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом **№ 98 по ул. Солидарности**, г. Новосибирска на основании Протокола № 22000158710000000001-2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 02 декабря 2022 года.

1.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.5. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные Договором.

Уполномоченное лицо (орган) – лицо (несколько лиц), выбранное (-ые) решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 9.1. настоящего договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении 1, предоставлять жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
- б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;
- в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;
- г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;
- е) организацию выполнения работ по текущему ремонту многоквартирных домов, отнесенных к разряду ветхого жилья.

2.2. Перечень обязательных и дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении 2 к настоящему Договору.

Между сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в жилом доме (между Общим имуществом жилого дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

- на системе отопления, холодного, горячего водоснабжения - до первой запорной арматуры стояковых трубопроводов, расположенных в квартире (при отсутствии запорной арматуры - до первого сварного соединения на стояке расположенного в квартире);
- на системе канализации – до плоскости раструба (места присоединения сантехнических приборов и отводящей горизонтальной трубы канализации квартиры) тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе газоснабжения - до первой запорной арматуры на ответвлении к внутриквартирному газовому оборудованию;
- на системе электроснабжения: до выходных соединительных клемм автоматических выключателей в этажном щитке (квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу).

2.3. Управляющая организация с согласия собственников помещений и на условиях, принятых на общем собрании, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников в том числе, заключение от имени собственника с третьими лицами договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников, договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами используются на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций. Оказывать дополнительные услуги (работы), указанные в Приложении 4 к настоящему договору.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- со специализированными организациями обслуживающими общее имущество,
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг на содержание общего имущества,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- предоставление сведений организациям и гражданам для начисления субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- прием и рассмотрение обращений граждан.

3.1.5. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.8. Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.1.9. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причины указанных ограничений;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам (размещение уведомлений по вопросам, указанным в настоящем абзаце, фиксируются в реестре размещения информации).

3.1.10. Обеспечивать прием и передачу документов для осуществления регистрационного учета лиц, проживающих в многоквартирном доме в регистрационные органы Министерства внутренних дел Российской Федерации (МВД России).

На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

3.1.11. Предоставлять ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течении первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.1.12. В случае принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, денежные средства, поступающие от Собственников на капитальный ремонт направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту в размере установленном действующим законодательством и с согласия Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.2.4. Требовать допуска своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Проверять достоверность предоставленных потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренными действующим законодательством.

3.2.6. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника и нанимателей жилых помещений в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.7. В интересах Собственников предоставлять во временное владение и (или) пользование общее имущество многоквартирного дома.

3.2.8. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, за дополнительную плату восстановить техническую документацию на многоквартирный дом.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других случаях необусловленных настоящим договором случаях, совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома без их поручения.

3.2.11. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

3.3. Собственник (наниматель) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3.4. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

3.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.6. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, без уведомления Управляющей организации.

3.3.7. Не совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла.

3.3.8. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего ему помещения соблюдать требования Жилищного кодекса Российской Федерации и действующих нормативных правовых актов.

3.3.9. При отсутствии в жилом помещении в течение 2-х и более суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.10. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерных сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.3.11. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

Собственники (наниматели), не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

3.3.13. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение.

3.3.14. Соблюдать требования Положения о порядке содержания собак и кошек в г. Новосибирске, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного его отсутствия для устранения при необходимости последствий аварийных ситуаций.

3.3.17. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями Правил дорожного движения Российской Федерации.

3.3.18. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора найма, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду или наем собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения такого договора.

3.3.19. Предоставить право Управляющей организации заключать от своего имени договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование.

3.3.20. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площади.

3.3.21. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения и подсчета голосов, а также вопросах, поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников в установленные Законом сроки.

3.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.4.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.3. Пользоваться льготами, получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от него платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.

3.4.5. Вносить предложения по совершенствованию условий управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

4. Порядок контроля исполнения договора

4.1. Перечень уполномоченных лиц для осуществления контроля за исполнением Управляющей организации условий настоящего договора определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Протокол решения общего собрания с информацией о сроке действия полномочий уполномоченных лиц, их адреса и контактные телефоны направляются в Управляющую организацию. При отсутствии уполномоченных лиц, указанные документы подписываются одним из собственников.

4.2. Управляющая организация, в установленные законом сроки, предоставляет уполномоченным лицам акты выполненных работ и оказанных услуг за отчетный период, акты о снятии показаний общедомовых приборов учета.

4.3. Уполномоченные лица в течение 3-х рабочих дней рассматривают предоставленные акты выполненных работ и подписывают их при отсутствии должным образом оформленного акта невыполненных работ.

4.4. Управляющая организация представляет отчет о выполнении условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истечении каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в установленной форме. Отчет представляется путем его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома, либо на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, либо уполномоченному лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.

5. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

5.1. Управляющая организация обязана рассматривать обращения собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готовности, но не позднее 30 дней со дня получения обращения собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

6. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размер платы за жилое помещение и порядок внесения платы

6.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которые составляют предмет договора и которые предоставляет управляющая организация по настоящему договору.

6.2. Общая стоимость обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору устанавливается соразмерно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, приведенному в Приложении 2 к настоящему договору.

6.3. Плата за содержание жилого помещения определяется долей в праве общей собственности на общее имущество дома и размером платы, утвержденном на общем собрании собственников помещений. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации равномерно в течение года. Размер платы для нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме устанавливает орган местного самоуправления.

6.4 В соответствии с пунктом 6 ст. 157.2 ЖК РФ прямые договоры на коммунальные услуги между собственником помещения в многоквартирном доме и РСО, РО ТКО заключены на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством РФ.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

6.7. Собственник и наниматель производят оплату за жилое помещение ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации равномерно в течение года.

6.8. Неиспользование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.9. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по настоящему Договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

6.10. Прием платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги осуществляется в отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей управляющей организации.

6.11. Наниматели и собственники вправе по своему выбору:

- оплачивать за жилое помещение, коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
- поручать другим лицам внесение платы за жилое помещение, коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;
- вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату за жилое помещение, коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

6.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты за жилое помещение, (в том числе погашение задолженности за жилое помещение) согласовываются с Управляющей Организацией.

6.13. Порядок 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, устанавливается в соответствии с Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" и Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».

6.14. Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

7. Особые условия

7.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме в период его действия может быть изменен только по решению общего собрания собственников при неизменном размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7.2. Если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют следующие условия:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт), коммунальные услуги вносятся нанимателями жилых помещений.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и третьих лиц виновными действиями Управляющей организации;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

8.3. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

8.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора.

8.5. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору, в установленном законном порядке.

8.7. Граждане, проживающие в жилых помещениях не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

8.8. Граждане, проживающие в жилых помещениях и несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

9.2. Договор вступает в силу с «1» января 2023 г. и действует по «31» декабря 2025 г.

9.3. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

10.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

10.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

- расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе собственника помещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 60 (шестьдесят) дней;
- ликвидации Управляющей организации;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

10.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

10.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

11. Заключительные положения

11.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

11.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

11.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме»;

-Приложение 3 «Копия Протокола № 22000158710000000001-2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 02 декабря 2022 года».

12. Подписи и реквизиты сторон

Собственник:

**Администрация Калининского района
мэрии города Новосибирска**

**630075, г. Новосибирск,
ул. Б. Хмельницкого, 14/3
Телефон: 276-06-82, факс: 276-08-21**

ИНН 5410114466, КПП 541001001 БИК 015004950
р/с 03232643507010005100
Сибирское ГУ Банка России/УФК по Новосибирской
области г. Новосибирск К/с 40102810445370000043

Глава администрации Калининского района
города Новосибирска

М.П.



Г.Н. Шатула

Управляющая организация:

ООО «Энергопрогресс»

**Юридический и почтовый адрес:
630901, г. Новосибирск,
ул. Турухановская, 30
Телефон: 205-51-10, факс: 296-00-29**

ИНН: 5410787750 КПП: 541001001 БИК: 044525999
р/с: 40702810804500000284
Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»
К/с: 30101810845250000999

Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»



С.В. Данилович

**Границы эксплуатационной ответственности
по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома по ул. Солидарности, дом 98**

Между сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в жилом доме (между Общим имуществом жилого дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

- на системе отопления, холодного, горячего водоснабжения - до первой запорной арматуры стояковых трубопроводов, расположенных в квартире (при отсутствии запорной арматуры - до первого сварного соединения на стояке расположенного в квартире);
- на системе канализации – до плоскости раструба (места присоединения сантехнических приборов и отводящей горизонтальной трубы канализации квартиры) тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения: до выходных соединительных клемм автоматических выключателей в этажном щитке (квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу).

Состав общего имущества многоквартирного дома

К общему имуществу многоквартирного дома относится:

- фундамент дома, подвальное помещение с вентиляционными окнами, цоколь дома, отмостки дома, крыльца подъездов;
- наружные стены дома, перегородки и перекрытия, разделяющие помещения разных собственников;
- кровля и парапеты;
- тамбурные двери (за исключением входной двери в подъезд, оборудованной домофоном), тамбуры подъездов, окна в подъездах, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты с их ограждением и межэтажные площадки, межквартирные площадки;
- система вентиляции помещений дома (за исключением горизонтального внутриквартирного короба вентиляции);
- внутридомовая система теплоснабжения до первого отключающего устройства или сварного соединения подводящего трубопровода от стояка к отопительному прибору;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры стояковых трубопроводов, расположенных в квартире (при отсутствии запорной арматуры - до первого сварного соединения на стояке расположенного в квартире);
- внутридомовая система канализации, состоящая из стояков, лежаков в подвале, фановых труб;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, общедомовой (коллективный) прибор учета потребления электрической энергии (за исключением индивидуальных приборов учета потребления электрической энергии), заземляющие устройства, система освещения мест общего пользования;
- общедомовой (коллективный) прибор учета потребления холодной воды.

Глава администрации Калининского района
города Новосибирска


Г.Н. Шатула

М.П.

Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»


С.В. Данилович

М.П.



ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме по ул. Солидарности, д. 98

№ п/п	Общая площадь помещений (м ²)	645,20	Стоимость работ и услуг:	
	Перечень обязательных работ и услуг	Условия выполнения работ, оказания услуг	За 36 месяцев, руб.	За 1 м ² руб. в месяц
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и конструктивных элементах здания и т. д.	255 500,00	11,00
2	Санитарное содержание помещений общего пользования		124 900,00	5,38
2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю	82 900,00	3,57
2.2	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	18 600,00	0,80
2.3	Влажная протирка пыли в подъезде	4 раза в год	3 000,00	0,13
2.4	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	1 раз в год	3 700,00	0,16
2.5	Уборка помещений ИТП, чердака	1 раз в год, 1 раз в 3 года	4 200,00	0,18
2.6	Уборка крылец и площадок перед входами в здания	Ежедневно, с патрульной очисткой от мусора в дневное время суток	12 500,00	0,54
3	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		167 400,00	7,21
3.1	Холодный период		111 400,00	4,80
3.1.1	Сдвигание свежеснеженного снега:	Уборка территории в период снегопада со сдвиганием свежеснеженного снега в кучи и валы;	82 400,00	3,55
3.1.2	Очистка территории от уплотненного снега:	Очистка территории от наледи и льда - по мере образования; очистка крышек люков колодцев	20 400,00	0,88
3.1.3	Уборка территории вручную	Уборка разбросанного мусора на придомовой территории: асфальт в т.ч., частично с заснеженных газонов - ежедневно, обработка территории песком - по мере образования скользкости. Содержание урн.	8 600,00	0,37
3.2	Теплый период		56 000,00	2,41
3.2.1	Подметание асфальтированных площадей придомовых территорий	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в неделю.	9 500,00	0,41
3.2.2	Уборка территории вручную	Уборка разбросанного мусора на придомовой территории: - ежедневно. Содержание урн.	30 200,00	1,30
3.2.3	Уборка и скашивание травяного покрова на озелененных участках	Не более 5 раз в сезон	16 300,00	0,70
4	Дератизация (дезинсекция по необходимости)	Ежемесячно	7 000,00	0,30
5	Содержание и ремонт мест хранения ТКО	Уборка контейнерных площадок - ежедневно; ремонт контейнерных площадок - по необходимости	16 300,00	0,70
6	Использование	Механизированное сдвигание и подметание снега - не	28 000,00	1,21

№ п/п	Общая площадь помещений (м ²)	645,20	Стоимость работ и услуг:	
	Перечень обязательных работ и услуг	Условия выполнения работ, оказания услуг	За 36 месяцев, руб.	За 1 м ² руб. в месяц
	механизированной техники (автовышка, фронтальный погрузчик, МКСМ, и т.д.)	реже 1 раза в 2 недели; перемещение снега, сколов наледи и льда в снегоотвалы; очистка краёв кровель и козырьков балконов верхних этажей от снега, наледи и сосулек - по необходимости; и т.д.		
7	Услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию узлов учёта коммунальных ресурсов	Ежемесячно	11 600,00	0,50
8	Обеспечение работ по противопаводковым мероприятиям при активном таянии снега	Очистка водосточных канав, лотков, решёток колодцев ливневой канализации, предназначенных для отвода поверхностных и грунтовых вод. Очистка отмосток от снега, в том числе после очистки кровель.	9 300,00	0,40
9	Непредвиденные работы по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД, в том числе аварийный ремонт	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергообеспечения, а также на конструктивных элементах МКД и придомовой территории	93 000,00	4,00
10	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно, на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергообеспечения	90 100,00	3,88
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества МКД			803 100,00	34,58
Управление многоквартирным домом		Планирование работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома и др.	80 310,00	3,46
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, в том числе управление в размере 10%			883 410,00	38,03
Работы по текущему ремонту		Ремонт внутренней отделки подъездов	70 000,00	3,01
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД			953 410,00	41,05

Глава администрации Калининского района
города Новосибирска

Г.Н. Шатула

М.П.



Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»

С.В. Данилович

М.П.



Handwritten signature

Протокол № 22000158710000000001 - 2

протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами:

г. Новосибирск

02 декабря 2022 года

Администрация Калининского района, расположенная по адресу: 630075, г. Новосибирск-75, ул.Б.Хмельницкого, 14/3. тел. 2287300, факс 2287299.

Наименование открытого конкурса: «Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Амосова, 53, ул. Солидарности, 59, ул. Солидарности, 71, ул. Солидарности, 76, ул. Солидарности, 85, ул. Солидарности, 93а, ул. Солидарности, 98, жилищного фонда Калининского района».

На заседании комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом присутствовали:

Фамилия, имя, отчество		Должность, статус
1	2	3
Шатула Герман Николаевич	-	глава администрации Калининского района, председатель комиссии
Романова Ольга Владимировна	-	начальник юридического отдела, член комиссии
Карташов Алексей Сергеевич	-	начальник отдела земельных и имущественных отношений, член комиссии
Шейко Сергей Васильевич	-	начальник отдела энергетики, жилищного и коммунального хозяйства, член комиссии
Манаенкова Юлия Федоровна	-	начальник отдела экономического развития и трудовых отношений, член комиссии
Белик Владимир Юрьевич	-	заместитель начальника отдела энергетики, жилищного и коммунального хозяйства, секретарь комиссии

На заседании комиссии присутствовали 6 членов комиссии, что составляет 75% от общего количества членов комиссии. Кворум имеется.

Извещение о проведении открытого конкурса было размещено на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> 21 октября 2022 года, окончательный срок подачи заявок – 25 ноября 2022 года.

Рассмотрение заявок проводилось в присутствии претендентов:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью «Энергопрогресс», ИНН 5410787750, представитель - генеральный директор Данилович С. В.
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «УК Мастерская гильдия» ИНН 5410787750, представитель - директор Афанасьев М. А.
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «Диабаз», ИНН 5473005036, представитель - генеральный директор Батков А. М.

В соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе поступили заявки от следующих организаций:

- ООО «Энергопрогресс», ИНН 5410787750 (заявка с приложениями на 42 страницах)
- ООО «УК Мастерская гильдия» ИНН 5410787750 (заявка с приложениями на 34 страницах)
- ООО «Диабаз», ИНН 5473005036 (заявка с приложениями на 14 страницах).

На основании решения конкурсной комиссии признаны участниками следующие претенденты:

по лотам №1,2,3,4,5,6,7

- ООО «Энергопрогресс», ИНН 5410787750. Основание допуска - претендент соответствует требованиям п.15, 52, 53 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

На основании решения конкурсной комиссии не допущены к участию в конкурсе следующие претенденты:

по лотам №1,2,3,4,5,6

- ООО «УК Мастерская гильдия», ИНН 5410787750 на основании подпункта 3 п. 18 Правил проведения конкурса - несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным п. 53 Правил, а именно отсутствует копия утвержденного бухгалтерского баланса.

по лотам №1,2,3,4,5,6,7

- ООО «Диабаз», ИНН 5473005036 на основании подпункта 3 п. 18 Правил проведения конкурса - несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным п. 53 Правил, а именно; 1) отсутствует копия утвержденного бухгалтерского баланса, 2) отсутствие документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным подпунктом 1 пункта 15 Правил, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, а именно отсутствует документ в установленной законодательством форме, подтверждающий наличие у претендента лицензии на право на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Конкурсная комиссия по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, рассмотрев заявку единственного, допущенного к участию в конкурсе претендента ООО «Энергопрогресс», ИНН 5410787750, приняла следующее решение:

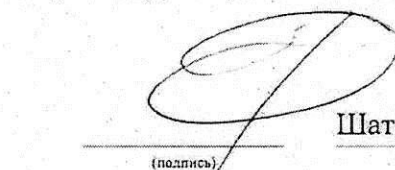
1. Признать конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по лотам № 1,2,3,4,5,6,7 несостоявшимся. В соответствии с п. 71 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, организатору конкурса, в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, передать единственному участнику конкурса проекты договоров управления многоквартирными домами, входящий в состав лотов № 1,2,3,4,5,6,7 конкурсной документации.

Договоры управления многоквартирными домами заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в приложении №2 конкурсной документации, за плату по содержанию и ремонту жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и составляет:

№ лота	адрес	цена лота (руб.)
лот№1	ул. Лейтенанта Амосова,53	3 717 103,30
лот№2	ул.Солидарности,59	3 827 233,50
лот№3	ул.Солидарности,71	5 192 970,00
лот№4	ул.Солидарности,76	6 515 930,00
лот№5	ул.Солидарности,85	4 917 200,00
лот№6	ул.Солидарности,93а	7 986 690,00
лот№7	ул.Солидарности,98	953 410,00

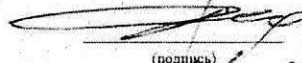
2. В соответствии со п.72 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации организатору конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления победителем конкурса подписанных им проектов договора управления многоквартирными домами и исполнения обеспечения обязательств, вернуть единственному участнику конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки.

Председатель комиссии


(подпись)

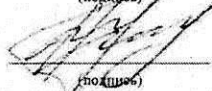
Шатула Герман Николаевич

(фамилия, имя, отчество)


(подпись)

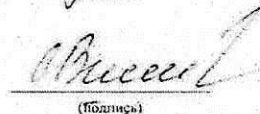
Романова Ольга Владимировна

(фамилия, имя, отчество)


(подпись)

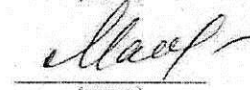
Карташов Алексей Сергеевич

(фамилия, имя, отчество)


(подпись)

Шейко Сергей Васильевич

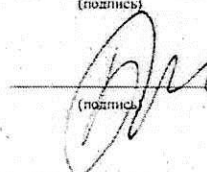
(фамилия, имя, отчество)


(подпись)

Манаенкова Юлия Федоровна

(фамилия, имя, отчество)

Секретарь комиссии


(подпись)

Белик Владимир Юрьевич

(фамилия, имя, отчество)

