

Договор № 43 / 722
управления многоквартирным домом № 82 по ул. Солидарности

г. Новосибирск

«31» декабря 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Энергопрогресс», в лице директора Култышева Александра Александровича, 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 82, общей площадью 834,93 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 решения общего собрания собственников жилья от **29.11.2014 г.**

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 № 82 по ул. **Солидарности**, г. Новосибирска на основании акта передачи управления многоквартирным домом от **29.11.2014 г.**

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, вывозу ТБО и другие услуги, 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 2, исполнять коммунальные и 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;
- д) организацию предоставления услуг по вывозу жидких бытовых отходов от жилых домов, в которых отсутствует центральная канализационная система.
- е) организацию выполнения работ по текущему ремонту многоквартирных домов, отнесенных к разряду ветхого жилья.

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

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением пользователя жилым помещением является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных 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, аккумулируются на индивидуальном счете дома и 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 в размере средств внесенных собственниками (нанимателями) жилых помещений за текущий календарный год.

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

- со специализированными организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными специализированными организациями обслуживающими общее имущество,
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг,
- 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;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- 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. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, а также удостоверить доверенности, характеристики в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг.

Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

В целях осуществления указанной деятельности 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. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний.

3.2.6. 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.

3.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

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

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

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

3.2.11. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, при угрозе жизни и здоровью собственников (нанимателей) жилых помещений, угрозе существенного причинения вреда их имуществу, в других необусловленных настоящим договором случаях, совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома без их поручения.

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

3.3. Собственник 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 (оборудованные контейнеры), в случае вывоза крупногабаритного мусора обращаться с заявкой в Управляющую организацию;
- 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.

Собственник не может производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

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, 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 Городского Совета.
- 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 через арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду или наем собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-ти дневный 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.
- 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. На перерасчет размера платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.4.4. Пользоваться льготами, получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
- 3.4.5. 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.
- 3.4.6. 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 (решение) общего собрания с информацией о сроке действия полномочий уполномоченных лиц, их адреса и контактные телефоны направляются в Управляющую организацию.
- 4.2. Управляющая организация в срок до первого числа следующего за отчетным предоставляется уполномоченным лицам акты выполненных работ и оказанных услуг за отчетный месяц, 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 претензий.
- 4.4. Датой ежемесячного исполнения обязательств Управляющей организацией по Договору управления является дата утверждения уполномоченным лицом акта выполненных работ.
- 4.5. 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 (Приложение 5). 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, стоимости услуг по управлению многоквартирным домом и стоимости коммунальных услуг, 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.
- 6.3. Плата за жилое помещение, 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 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации равномерно в течение года.
- 6.4. Управляющая организация исполняет коммунальные услуги собственникам помещений, в т.ч.: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.
- 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".

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

6.7. Неиспользование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассматриваемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. Наниматели и собственники вправе по своему выбору:

- оплачивать 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 коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;
- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

6.11. Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей Организацией.

6.12. 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, а также размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – изменение размера платы) 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».

6.13. Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит собственник помещения 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 за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.2.11. настоящего договора.

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), найм жилого помещения и 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 не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счёт действующих начислений платы за содержание и ремонт соответственно уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания.

8.7. 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.

8.8. 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).

8.9. 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 установленном законодательством Российской Федерации, действующем 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.

8.10. 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 5 лет.

9.2. Договор вступает в силу с «1» января 2015 г. и действует по «31» декабря 2020 г.

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 непринятия собственниками решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (при условии заключения договора управления на период более одного календарного года) действующий тариф исчисляется с учетом применения установленного Правительством РФ прогнозного коэффициента инфляции на соответствующий год действия договора.

10.5. 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 акта передачи управления многоквартирным домом».

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
р/с 40204810800000000513
БИК 045004001

в ГРКЦ ГУ Банка России
по Новосибирской области

Глава администрации Калининского района
города Новосибирска


Г.Н. Шатула

М.П.

Управляющая организация:

ООО «Энергопрогресс»

Юридический и почтовый адрес:

630901, г. Новосибирск,
ул. Турухановская, 30
Телефон: 205-51-10, факс: 296-00-29

ИНН 7708001614, КПП 540243001,
Р/счет 40702810402000010322
в Филиале «Новосибирский» ОАО
«ОТП Банк», кор/счет
301018109500300000743,
БИК 045003743

Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»


А.А. Култышев

М.П.

**Границы эксплуатационной ответственности
по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома по ул. Солидарности, дом 82**

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: до первого сварного соединения на стояке расположенного в квартире;
- на системе холодного, горячего водоснабжения: до первой запорной арматуры от стояков расположенных в квартире (при отсутствии запорной арматуры - до первого сварного соединения на стояке расположенного в квартире);
- на системе канализации: до плоскости раструба тройника канализационного стояка, расположенного в 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;
- крыльцо подъездов;
- наружные стены дома, перегородки и перекрытия, разделяющие помещения разных собственников;
- кровля и парапеты;
- тамбурные двери, тамбуры подъездов, окна в подъездах, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты с их ограждением и межэтажные площадки, межквартирные площадки;
- система вентиляции помещений дома;
- внутридомовая система теплоснабжения до первого сварного соединения на стояке;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
- внутридомовая система канализации, состоящая из стояков, лежаков в подвале, фановых труб;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования, заземляющие устройства, система освещения мест общего пользования.

Глава администрации Калининского района
города Новосибирска



Г. Н. Шатула

М.П.

Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»



А.А. Култышев

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по ул. Солидарности 82 общей площадью

4445,38 м2

№№ п/п	Общая площадь помещений (кв.м.)		4445,38	
	-площадь жилых помещений (кв.м.)		3354,38	
	-площадь не жилых помещений (кв.м.)		1091,00	
	Перечень обязательных работ и услуг	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг	
			В год, руб.	За 1 кв.м. руб.в
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, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; ремонт и консервация поливочных систем; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, протирка и смена перегоревших лампочек и выключателей в помещениях общего пользования, лестничных клеток, чердаках, уличном освещении; ; смена и восстановление разбитых стекол в помещениях общего пользования; ремонт и укрепление тамбурных дверей; проверка состояния и восстановление продухов в цоколях здания, очистка кровли от мусора, грязи, снега, сосулек и т.д..	299 881,57	7,45
2	Аварийно-ремонтное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергообеспечения	7 647,99	0,19
3	Санитарное содержание помещений общего пользования		130 820,82	3,25
3.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	2 раза в неделю	58 366,21	1,45
3.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раза в неделю	33 007,10	0,82
3.3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	1 раз в месяц	15 295,97	0,38
3.4	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	1 раз в месяц	8 453,04	0,21
3.5	Влажная протирка пыли в подъезде	4 раз в год	3 622,73	0,09
3.6	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год	402,53	0,01
3.7	Мытье и протирка окон в помещениях общего пользования	1 раз в год	3 622,73	0,09
3.8	Уборка подвального помещения	1 раз в год	8 050,51	0,20
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		285 793,18	7,10
4.1	Холодный период		211 728,47	5,26
4.1.1	Сдвигание свежеснежавшего снега	2 раза в неделю	129 210,72	3,21
4.1.2	Очистка территории от уплотненного снега	1 раз в месяц	22 138,91	0,55
4.1.3	Посыпка тротуаров и дорожек противогололедными материалами	По мере необходимости, но не реже 2 раза в неделю	1 207,58	0,03

4.1.4	Содержание контейнерных площадок	1 раз в сутки	12 075,77	0,30
4.1.5	Уборка разбросанного мусора на придомовой территории (асфальт в т.ч. Частично с заснеженных газонов)уборка	ежедневно в раб.дни	5 635,36	0,14
4.1.6	Уборка отмосток	3 раза за период	5 635,36	0,14
4.1.7	Сметание снега со ступеней	ежедневно в раб.дни	14 893,45	0,37
4.1.8	Ворошение снега м3	По мере необходимости, но не реже 3 раза в зимний сезон	20 931,33	0,52
4.2	Теплый период		74 064,71	1,84
4.2.1	Подметание асфальтированных площадей придомовых территорий	2 раза в неделю	8 855,56	0,22
4.2.2	Уборка разбросанного мусора на придомовой территории (асфальт, газоны и отмостки, детские и спорт.площадки)	ежедневно в раб.дни	40 655,09	1,01
4.2.3	Стрижка газонов	3 раза в сезон	9 660,61	0,24
4.2.4	Профилактическая дезинфекция мусорных баков	12 раз за период	805,05	0,02
4.2.5	Содержание контейнерных площадок	1 раз в сутки	12 880,82	0,32
4.2.6	Ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год, (и по мере необходимости)	402,53	0,01
4.2.7	Очистка ливневой канализации на прид.территории	2 раз в год	805,05	0,02
5	Дератизация	Ежемесячно	2 012,63	0,05
6	Вывоз и утилизация ТБО	Ежедневно	64 001,57	1,59
7	Вывоз и утилизация КГО	По мере необходимости	39 850,03	0,99
8	Мех.уборка придомовой территории	По мере необходимости в зимний период	3 622,73	0,09
	ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию ЖФ		833 630,52	20,71
	Управление многоквартирным домом	Планирование работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома, планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств; оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами, взыскание задолженности по оплате ЖКУ, ведение тех.документации, работа с населением в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания и др.	83 322,80	2,07
	Текущий ремонт	Испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств	26 566,69	0,66
	ВСЕГО стоимость работ текущего ремонта		26 566,69	0,66
	ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту ЖФ		943 520,01	23,44

Глава администрации Калининского
района города Новосибирска

Г.Н. Шатула

М.П.

Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»

А.А. Култышев

М.П.

АКТ

приема - передачи управления многоквартирными домами по ул. Амосова и ул. Солидарности в п. Гвардейский

«31» декабря 2014 г.

г. Новосибирск

Генеральный директор ООО ПМФ «ЦТП «Энергопрогресс» Данилович Сергей Владимирович, действующий на основании Устава, на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом **передал**, а генеральный директор ООО «Энергопрогресс» Култышев Александр Александрович, действующий на основании Устава, **принял** управление многоквартирным домом:

№ п/п	Адрес дома (улица, № дома)	Документация передана (полностью, частично)	Дата протокола собрания (копия прилагается)
1	ул. Амосова, д.58	Акты состояния общего имущества дома; Акты осеннего осмотра 2014 года; Карточки поквартирного учета.	29.11.2014
2	ул. Амосова, д.60		13.11.2014
3	ул. Амосова, д.62		15.11.2014
4	ул. Амосова, д.66		18.11.2014
5	ул. Амосова, д.67		19.11.2014
6	ул. Амосова, д.68		20.11.2014
7	ул. Амосова, д.73		22.11.2014
8	ул. Амосова, д.75		23.11.2014
9	ул. Амосова, д.77		24.11.2014
10	ул. Амосова, д.77/1		25.11.2014
11	ул. Амосова, д.79/1		10.11.2014
12	ул. Солидарности, д.57		11.11.2014
13	ул. Солидарности, д.61		01.12.2014
14	ул. Солидарности, д.61а		15.11.2014
15	ул. Солидарности, д.63а		16.11.2014
16	ул. Солидарности, д.65		17.11.2014
17	ул. Солидарности, д.72		21.11.2014
18	ул. Солидарности, д.74		22.11.2014
19	ул. Солидарности, д.78		26.11.2014
20	ул. Солидарности, д.79		05.12.2014
21	ул. Солидарности, д.80		28.11.2014
22	ул. Солидарности, д.81		29.11.2014
23	ул. Солидарности, д.82		29.11.2014
24	ул. Солидарности, д.83		30.11.2014
25	ул. Солидарности, д.84		01.12.2014
26	ул. Солидарности, д.86		12.12.2014
27	ул. Солидарности, д.87		03.12.2014
28	ул. Солидарности, д.88		04.12.2014
29	ул. Солидарности, д.89		05.12.2014
30	ул. Солидарности, д.90		12.12.2014

№ п/п	Адрес дома (улица, № дома)	Документация передана (полностью, частично)	Дата протокола собрания (копия прилагается)
31	ул. Солидарности, д.91	Акты состояния общего имущества дома; Акты осеннего осмотра 2014 года; Карточки поквартирного учета.	06.12.2014
32	ул. Солидарности, д.92		07.12.2014
33	ул. Солидарности, д.93		14.12.2014
34	ул. Солидарности, д.94		09.12.2014
35	ул. Солидарности, д.95		10.12.2014
36	ул. Солидарности, д.95а		11.12.2014
37	ул. Солидарности, д.96		12.12.2014
38	ул. Солидарности, д.97		13.12.2014
39	ул. Солидарности, д.97а		13.12.2014
40	ул. Солидарности, д.99		14.12.2014

Настоящий акт является основанием для ведения учета, расчетов, перерегистрации или заключения договоров, оформления документов передающей стороной до 31 декабря 2014 года включительно, принимающей стороной – с 01 января 2015 года.

Передающая сторона


С.В. Данилович


Принимающая сторона


А. А. Култышев


Глава администрации Калининского района
города Новосибирска

М.П.


Г.Н. Шатула

Генеральный директор
ООО «Энергопрогресс»

М.П.


А.А. Култышев