

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

пгт. Надвоицы

«25» мая 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домофонд», именуемое далее по тексту настоящего Договора «Управляющая организация», в лице директора Рубцовой Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, лицензии на право осуществления предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами от 03.04.2015г. № 10 с одной стороны, и Администрация Надвоицкого городского поселения, в лице главы Ляпуновой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава муниципального образования «Надвоицкое городское поселение»,

(фамилия, имя, отчество)

Закона Республики Карелия от 09.06.2008 г. № 1205-ЗРК

(паспорт (для физических лиц), устав (для юридических лиц);

Тех. паспорт, рег. Удостоверение

именуемый (ая) далее по тексту настоящего договора «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «18» марта 2020 г.)

1.2. Условия настоящего договора утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Целью заключения настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также в случаях, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

1.4. Место исполнения настоящего договора: Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. 50 лет Октября, дом № 37/1.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию другой стороны Собственника, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, обеспечить готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, настоящим Договором и Приложениями к нему.

2.2. Собственник обязуется оплачивать работы (услуги) Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.3. Предоставление коммунальных услуг, соответственно холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения) услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в предмет настоящего договора не входит.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются между указанными сторонами на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

2.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят и регулируются отдельным соглашением сторон.

2.5. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и его техническое состояние, данные о площади указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.6. Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, их периодичность представляемых управляющей организацией по настоящему Договору, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.7. Дата начала выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является «01» апреля 2020 года.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийно – диспетчерское обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем, готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, требованиями действующих стандартов, правил, норм, санитарно – эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера оплаты 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, превышающую установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, другими нормативными актами, а также настоящим Договором.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно производить подготовку общего имущества данного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.7. Самостоятельно и/или с привлечением иных лиц устранять недостатки выполненных работ (оказанных услуг), неисправности (дефекты) инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией (о телефонах аварийных служб, решениях, изменениях и т.п.) посредством размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, а в случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещения.

3.1.9. Организовывать работы по ликвидации аварий общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Организовывать работы на платной основе услуг Собственникам по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение письменных заявлений, жалоб, претензий Собственника в связи с исполнением настоящего договора и принимать соответствующие меры по ним в установленные сроки.

3.1.12. Вести и хранить документацию, полученную от Собственника, уполномоченного государственного органа, касающуюся многоквартирного дома.

3.1.13. Ежемесячно составлять, и не позднее 26-го числа месяца, следующего за отчетным, представлять лицам, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, любым доступным способом (лично, электронным сообщением, факсом, почтовым отправлением и т.п.), позволяющим подтвердить его получение.

Лицо, уполномоченное собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) обязано рассмотреть и подписать акт выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в течение трех рабочих дней со дня его получения и один экземпляр акта вернуть в Управляющую организацию.

В случае не назначения собственниками помещений многоквартирного дома уполномоченных лиц на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) лиц либо невозможности представления таким лицам актов выполненных работ (оказанных услуг), указанные акты размещаются на информационном стенде 1-го этажа каждого подъезда многоквартирного дома. Размещение актов выполненных работ (оказанных услуг) производится ежемесячно 29-го числа месяца, следующего за отчетным. В случае совпадения даты размещения с праздничными и выходными днями, размещение производится не позднее первого рабочего дня после праздничных или выходных дней. По факту размещения акта выполненных работ (оказанных услуг) составляется подтверждающий его размещение акт.

В случае, отсутствия мотивированных возражений со стороны собственников помещений по истечении трех рабочих дней со дня его размещения, акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества считаются подписанными, а работы принятыми.

3.1.14. Представлять собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Примерная (рекомендуемая для Управляющей организации) форма отчета указана в Приложении № 3 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору и/или в связи с ним. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для исполнения своих обязательств по настоящему договору, заключать договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Требовать от собственника и проживающих в помещении лиц выполнения действий необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях многоквартирного дома, в том числе в помещении Собственника в согласованное время.

3.2.5. В согласованное время проводить проверку сохранности пломб и работы индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Контролировать соблюдение Собственником обязательств по настоящему договору, а также требований действующего жилищного законодательства РФ.

3.2.7. Разрабатывать годовой хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и в согласованные сроки, по инициативе собственников представлять общему собранию собственников помещений.

3.2.8. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами.

3.2.9. Требовать допуска в помещение Собственника представителей (работников) Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.10. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в данном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.2.11. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с платежными документами.

4.1.2. Заключить от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответственно договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения) с ресурсоснабжающей организацией, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.3. Своевременно представлять Управляющей организации и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

4.1.4. Использовать помещение в строгом соответствии с его назначением. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

4.1.5. При неиспользовании помещения лично в многоквартирном доме письменно сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии.

4.1.6. Соблюдать и обеспечивать выполнение проживающими в помещении лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями и т. п.

4.1.7. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в помещении лицами следующих требований, согласно Правил пользования жилыми помещениями:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых систем;

в) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

г) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;

д) не осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций, общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

и) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, соблюдая чистоту и порядок, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах;

л) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, или установку дополнительного санитарно-технического и иного инженерного оборудования;

м) не производить слив воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);

н) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, тепла.

4.1.8. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.1.9. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) об изменении количества лиц, проживающих в помещении включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты;

б) о смене собственника, с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника.

4.1.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в доме.

4.1.11. Обеспечить переход прав и обязанностей по настоящему договору к новому собственнику помещения при смене собственника (обеспечить заключение новым собственником соглашения о смене стороны в настоящем договоре).

4.1.12. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.1.13. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством и Договором.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. получать работы, услуги по настоящему договору надлежащего качества.

4.2.2. Контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация и получать отчет о выполнении договора управления.

4.2.3. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету договора Управляющей организации.

4.2.5. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и договором.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

5.1. Платой за оказание услуг (работ) Управляющей организацией по настоящему договору является плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

5.2. Размер платы Собственника устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц, на срок не менее чем один год, за исключением случаев, указанных в п. 5.15. настоящего договора.

5.5. Плата для Собственника начисляется с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ.

5.6. Размер платы за содержание жилого помещения, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.7. Целевые средства, предназначенные для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, формируются на лицевом счете многоквартирного дома (раздельный учет).

Расходование целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ осуществляется Управляющей организацией на основании выявленных в процессе эксплуатации многоквартирного дома фактов необходимости выполнения неотложных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, без проведения которых не будут соблюдаться обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Факт необходимости выполнения работ отражается в акте, составляемом Управляющей организацией. Решений собственников, для выполнения неотложных ремонтных работ за счет целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ не требуется.

В целях соблюдения баланса интересов Управляющей организации и Собственника, Стороны пришли к соглашению, что Управляющая организация расходует целевые средства, предназначенные для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ на следующие виды работ:

- замена аварийных стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления, канализации;
- замена аварийных участков розливов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления; отводов канализации;
- замена аварийных магистральных сетей электропроводки;
- выборочный ремонт (замена) кровли.

Стоимость работ определяется сметами, которые рассчитываются Управляющей организацией на основе сметно-нормативной базы в строительстве Республики Карелия, которая формируется Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия. Результат выполненных работ оформляется актом выполненных работ с приложением сметы и подписывается собственниками помещений.

Отчет о расходовании целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ представляется Собственнику в соответствии с п. 6.5. настоящего договора.

5.8. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке индексировать размер платы за содержание жилого помещения в случае изменения минимального размера оплаты труда в РФ, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносителя, а также других факторов, влияющих на цену договора не чаще одного раза в год.

5.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.10. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым (истекшим) месяцем.

5.11. Оплата производится собственником, на основании счета - извещения, счета-фактуры, счета.

5.12. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

5.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

5.14. Если по результатам исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

В случае принятия на общем собрании Собственниками помещений решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме с условием оплаты работ в будущих периодах, в решении общего собрания указывается перечень и объем выполняемых работ в соответствии со сметной документацией, а также их стоимость за 1 кв. метр в месяц, на определенный решением общего собрания срок. Такие виды работ и размер платы включаются отдельной строкой в Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

6.1. Порядок информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме установлен действующим законодательством.

6.2. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору лично либо через Совет многоквартирного дома, контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация посредством присутствия при:

- а) осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- б) проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в) снятии показаний общедомовых приборов учета.

6.3. Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию.

6.4. Собственник вправе запрашивать в письменном виде информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора, а Управляющая организация обязана предоставлять ответ на запрос в установленный законом срок.

6.5. Управляющая организация представляет собственникам помещений многоквартирного дома ежегодный отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год, согласно п.п. 3.1.16. настоящего договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

7.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

7.3. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.

7.4. За причинение вреда в результате аварии несет ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое (устанавливаемое) согласно действующему законодательству РФ.

7.5. Ответственность за причинение материального и морального вреда непосредственно Собственнику либо третьим лицам в случае, если в период отсутствия Собственника не был обеспечен доступ в помещение для устранения аварийной ситуации, возлагается на Собственника.

7.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, ответственность за причиненный ущерб перед УО и третьими лицами (собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) несет Собственник.

7.7. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо- водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

7.8. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника, а Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, за исключением обязательств возникших в связи с исполнением последней по настоящему договору.

7.9. Управляющая организация несет ответственность за причиненные убытки в результате действий (бездействия) в размере реального ущерба.

7.10. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

7.11. В случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома неправомерными действиями Управляющей организации, или иными лицами Собственник обязан вызвать представителей Управляющей организации для составления акта и дефектной ведомости с выявлением причин вреда, являющихся доказательством причинения вреда.

7.12. Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и собственников помещений определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Договор действует с даты подписания и распространяет свои действия на правоотношения, возникшие с «01» апреля 2020 г.

9.2. Срок действия настоящего договора равен 1 (одному) календарному году. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.3. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации и/или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

9.5. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

9.6. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Ни одна из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по договору без письменного согласия другой стороны.

10.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем договоре реквизитов, а также номеров телефонов, в течение пяти рабочих дней со дня, как произошли такие изменения. При нарушении настоящего обязательства риск убытков, в связи с таким нарушением несет сторона, не уведомившая другую сторону о произошедших изменениях.

10.4. В целях исполнения предмета настоящего договора управления, Собственник как субъект персональных данных, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ предоставляет Управляющей организации (Оператору) свое согласие на их обработку. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; место регистрации, паспортные данные. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ). Срок действия согласия субъекта персональных данных равен сроку действия настоящего Договора.

10.5. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.

10.6. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью Договора.

10.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров. Стороны вправе обратиться в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.9. приложения к договору:

- Приложение № 1 – состав

- Приложение № 2 – Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД;

- Приложение № 3 – Форма отчета о выполнении условий договора управления.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация» ООО «Домофонд»

Адрес: 186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Заводская, д. 1А

ОГРН 1141032000361, ИНН 1006012766, КПП 100601001, р/счет 40702810725080000020 в отделении № 8628 Сбербанка России г. Петрозаводск, Корр. Счет 30101810600000000673

«Собственник»

Администрация Надвоицкого городского поселения «Собственник» муниципальных жилых помещений, расположенных по адресу: 186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. 50 лет Октября, д. 37/1, кв. 35,55 (общей площадью 81,40 м²).

Подписи Сторон:

Собственник

Администрация Надвоицкого
городского поселения

Глава Надвоицкого городского поселения

Т.А. Ляпунова

От имени Управляющей организации
Директор ООО «Домофонд»

О.А. Рубцова



**Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

пгт. Надвоицы, ул. 50 лет Октября, дом № 37/1

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома		
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии).	10:06:0000000:2527	
3	Серия, тип постройки	кирпичный жилой дом	
4	Год постройки	1986 г.	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0% на 1986 год	
6	Степень фактического износа		
7	Год последнего капитального ремонта		
8	Количество этажей	5	
9	Наличие подвала	есть	
10	Наличие цокольного этажа	нет	
11	Наличие мансарды	нет	
12	Наличие мезонина	нет	
13	Количество квартир	60	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3	
15	Строительный объем	16442	куб. м
16	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3886,4+281,3	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4167,7	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2711,8	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (лестничные клетки, тамбуры, мусорокамеры)	585,7	кв. м
17	Количество лестниц	4	шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	281,3+7,4+14,2	кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	302,9	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	4	шт.
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	316	кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	14	кв. м
		подвал 605,8	кв. м
		11235	кв. м
		(по данным тех. паспорта)	
		10:06:040111:005	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	железобетонные плиты	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	удовлетворительное
3	Перегородки	гипсобеетонные	удовлетворительное
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	сборные железобетонные сборные железобетонные сборные железобетонные	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	рулонная совмешенная	удовлетворительное
6	Полы	оцементированные, керамическая плитка	удовлетворительное
7	Проемы окна двери (другое)	двойные створные металлические, филенчатые	удовлетворительное удовлетворительное

8	Отделка внутренняя наружная (другое)	кирпичные стены окрашены водоэмульсионной краской кирпичные стены	местами небольшие загрязнения поверхности стен 1, 2, 4 подъездах удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 естественная	 на оголовках вентиляционных шахт сняты бетонные плиты
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) (другое)	скрытая проводка стальные и полипропиленовые трубы стальные и полипропиленовые трубы чугунные и пластмассовые трубы стальные и полипропиленовые трубы	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное требуется замена запорной арматуры
11	Крыльца		удовлетворительное
12	Другое	общедомовой прибор учета тепловой энергии	удовлетворительное

Подписи Сторон:

Собственников



От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»



**Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения
надлежащего содержания общего имущества в МКД
№ 37/1 по ул. 50 лет Октября
(Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)**

3128,5 кв. м.				
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций				
1	проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов, стен, фасадов	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	20 648,10	0,55
2	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; очистка кровли от снежных навесов, сбивание сосулек	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	30 033,60	0,80
3	проверка кровли на отсутствие протечек	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	3 378,78	0,09
4	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	6 006,72	0,16
5	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	4 129,62	0,11
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
6	обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	104 366,76	2,78
7	промывка и регулировка систем отопления, удаление воздуха из системы отопления, проведение пробных пуско-наладочных работ	2 раза в год по плану тек. ремонтов	27 030,24	0,72
8	Проверка состояния и функционирования вентиляционных каналов.	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	8 259,24	0,22
9	проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей во внутридомовых электросетях, очистка клемм и соединений в групповых щитках	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	30 409,02	0,81
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД				
10	содержание придомовой территории	ежедневно	123 888,60	3,30
11	влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц (в осенне-летний период)	13 890,54	0,37
12	подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю	31 722,99	0,85

13	дератизация подвального помещения	1 раз в год	1 877,10	0,05
14	дезинсекция подвального помещения	1 раз в год	1 877,10	0,05
15	уборка чердачного (подвального) помещения	1 раз в год	3 378,78	0,09
16	аварийное обслуживание санитарно-технических, электротехнических систем	постоянно	132 147,84	3,52
17	средства, предназначенные для создания резервов ремонтных, а также непредвиденных, неотложных работ	по мере накопления денежных средств	82 592,40	2,2
18	услуги по предоставлению платежных документов - уплата взносов на капитальный ремонт на специальный счет	1 раз в месяц	36 791,16	0,98
19	техническое обслуживание оборудования узла учета тепловой энергии	1 раз в месяц	15 016,80	0,40
IV. Управление многоквартирным домом				
20	Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	215 115,66	5,73
Итого содержание и текущий ремонт			892 561,05	23,78

Подписи Сторон:



От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»



Форма
отчета о выполнении условий договора управления за _____ год

Отчет по выполнению договора управления				
Адрес: пос.Надвоицы, ул. _____, дом № _____				
1 Площадь помещений всего:		кв. м.	год постройки _____	
жилых		кв. м.	Количество этажей _____	
нежилых		кв. м.	Количество квартир _____	
2 Утвержденные тарифы				
Содержание и текущий ремонт общего имущества			руб./кв.м. _____	
в том числе Целевые средства			руб./кв.м. _____	
3 Доходы по содержанию и текущему ремонту общего				
		год		
		начислено, руб.	оплачено, руб.	задолженность
Собственники и наниматели жилых помещений				
Собственники и арендаторы нежилых помещений				
Итого				
4 Расходы по содержанию и текущему ремонту общего				
№ п/п	Наименование статьи затрат	ед.изм.	Объем по работам текущего ремонта	Сумма за отчетный период, руб.
1	Обслуживание конструктивных элементов жилого дома			
2	Обслуживание внутридомового сантехнического оборудования			
3	Обслуживание электрики			
4	Санитарное содержание дома и придомовой территории			
5	Аварийное обслуживание			
6	Дезинфекция и дератизация			
7	Услуги по управлению многоквартирным домом			
	Итого расходов			
5 Расходы по целевым средствам				
№ п/п	Наименование статьи затрат	ед.изм.	Объем по работам кап. ремонта	Сумма за отчетный период, руб.
	Итого расходов			
Всего _____ год		Содержание и текущий ремонт	Целевые средства	Капитальный ремонт
Доходы				
Расходы				
финансовый результат (+/-)				

Подписи Сторон:

Собственники



От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»

