

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Мурманск

«24» мая 2018

Собственники помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Мурманск, (Приложение № 1 к Договору), именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и генеральный директор ООО «УК «МурманТехСервис» в лице Хосаковича Александра Михайловича, именуем в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Мурманск, ул. Ленина, д. № 84, проведенного муниципальным казенным учреждением «Новые формы управления» в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Основанием заключения Договора является протокол открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «11» мая 2018 № б/н, который хранится у организатора конкурса.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Договор не регламентирует вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства Российской Федерации 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», постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. Понятия, используемые в настоящем Договоре:

Многоквартирный дом (далее – МКД) – совокупность двух и более квартир (помещений), имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Общее имущество МКД – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся 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.

Собственник – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, в том числе занимаемое по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, а также члены семьи физического лица.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которому предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывающее услуги,

необходимые для комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление указано в приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, согласно приложению № 3 к настоящему Договору, установленного качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору.

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно – диспетчерское обслуживание включает в себя повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

3.1.6. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», а также их актуализировать и восстанавливать (при необходимости).

3.1.7. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а также о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг и продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления

информировать заявителя о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.1.10. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.11. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета).

3.1.12. Осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3.1.13. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.14. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством.

3.1.15. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.16. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе по вопросам, предусмотренным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД.

3.1.17. Ежегодно в течение первого квартала текущего года, а также в случае заключения договора на 1 год за 15 дней до окончания срока действия договора, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника или иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг, а также при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей,

нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.2. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.3. Допускать Управляющую организацию (в том числе работников аварийных служб), представителей органов контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Допускать Управляющую организацию в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.6. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- е) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в период времени, предусмотренный законодательством Российской Федерации;
- з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения таких работ ненадлежащего качества.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Собственник может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами –

региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением Собственником своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется суммой годовой платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, приведенной в приложении № 4 к настоящему Договору и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

При первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация в срок не позднее десяти дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами обязана известить собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого помещения.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по данному Договору для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
2) плату 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 (коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

3) плату за коммунальные услуги.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по данному Договору для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату 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, 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 (коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);

2) плату за коммунальные услуги.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги снижается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, а также стоимость этих работ снижается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и (или) уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в Управляющую организацию в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации с учетом положений п. 8.1., п. 8.2. ст. 162 и ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.4. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом, а в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 198 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение трех дней, 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.

7.5. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением МКД, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключается сроком на 3 года и действует с « 01 » июня 2018 года.

Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений подписывают приложение № 1 к настоящему Договору, что является подписанием всего Договора управления. Подписанное собственниками приложение № 1 к настоящему Договору хранится у Управляющей организации. Права и обязанности у собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми собственниками.

9.2. Условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения настоящего Договора с даты начала его действия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

10.2.1. Список собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1).

10.2.2. Акт о составе и состоянии общего имущества в МКД (Приложение № 2).

10.2.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений многоквартирного дома (Приложение № 3).

10.2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 4).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники:

(подписывают Приложение №1)

Управляющая организация
ООО УК "Мурманск Тех Сервис"
(наименование)
183017, г. Мурманск, ул. Водополья,
(юридический адрес)
д. 15А оф. 309
(фактический адрес местонахождения)
Тел. 8(8152)22-32

Банковские реквизиты:
Р/сч № 40702810263220104499 Санкт-Петербургский
в филиал №2 ПАО "БИМБАНК" г. Санкт-Петербург
БИК 044501087
К/сч № 310300000297
ИНН 77-07-00695



(должность руководителя, подпись и расшифровка подписи)
Корсаковский А.Н.

" " 20 г.
М.П.

Приложение № 1
к договору № 8/11
от 24.05.2018 г.

Список собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 84
по проспекту Ленина в г. Мурманске

№ п./п.	№ квартиры (наименование помещения)	нежилого помещения	Общая полезная площадь помещения	Жилая площадь (для квартир)	Ф.И.О. (наименование юридического лица)	Ф.И.О. лиц, проживающих совместно с собственником	Паспортные данные (данные о регистрации юридического лица, банковские реквизиты)	Адрес регистрации (юридический адрес), контактные телефоны	Доля в праве общей собственности на общее имущество	Количество голосов	Подпись
КВАРТИРЫ											
1											
2											
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ											
1			14,00 кв.м		МУНИЦИПАЛИТЕТ			9,66%			
2											

«ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
СОБСТВЕННИКА»
ПО ДОВЕРЕННОСТИ ОТ
06.06.2018 №03-0011685

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«НОВЫЕ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ»
АДРЕС: 183052, г.МУРМАНСК ПРТ. КОЛЬСКИЙ
Д. 129/1. ТЕЛ: 88152-521726 ФАКС: 88152-521650
ИНН 5190913037 КПП 519001001 ОГРН 1105150000838
ОКПО 64703331 ОКВЭД 63.10
Р/С 4020481050000000000019 ОТДЕЛЕНИЕ МУРМАНСК
М.МУРМАНСК Л/С 034)3900880 У Ф К Г С М О



Козаковский А. М.

АКТ

**о составе и состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме № 84 по проспекту Ленина, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Мурманск, ул. Ленина, д. 84
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) ---
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки 1937
5. Степень износа по данным государственного технического учета на 04.03.2015 год 62%
6. Степень фактического износа ---
7. Год последнего капитального ремонта кровля – 2017 год
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:-
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала имеется
11. Наличие цокольного этажа ---
12. Наличие мансарды ---
13. Наличие мезонина ---
14. Количество квартир 14
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 6
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания ---
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) ---
18. Строительный объем 10652 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 824 (жилая)+159,8(л/кл)+1267(нежилые не вход.) = 2250,8 кв.м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 824 в том числе жилая 537,5 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1267 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) ---
20. Количество лестниц 3 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (вкл. межквартирные лестничные площадки) 175,8 (с коэф.) кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров ---
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) ---
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД 1243 м²
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 51:20:0002060:6

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	бутовые ленточный	Трещины, сырые места
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные оштукатуренные	отслоение, шелушение штукатурки отдельными местами
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	деревянные утепленные деревянные утепленные, железобетонные плиты железобетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные	удовлетворительное

	металлочерепица по обрешетке	
6. Полы :	бетонные в МОП паркетные, досчатые, мозаичные, плиточные	неудовлетворительное, сколы отдельных ступеней просадки, трещины, стертость в ходовых местах.
7. Проемы окна двери (другое)	двухстворчатые остекленные, частично металлопластиковые окрашенные металлопластиковые филенчатые, металлопластиковые	неудовлетворительное, требуется покраска, замена отдельных стекол неудовлетворительное, требуется покраска полотна просели
8. Отделка: внутренняя наружная (другое)	штукатурка, окраска штукатурка, окраска	неудовлетворительное, наличие трещин, отслоение окрасочного слоя, следы загрязнения. неудовлетворительное, отслоение окрасочного слоя
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные газоснабжение телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	чугунные газовые плиты отсутствуют скрытая проводка отсутствует отсутствует отсутствует приточно-вытяжная	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	скрытая электропроводка стальные трубопроводы стальные трубопроводы чугунные трубопроводы центральное центральное, стальные трубопроводы	удовлетворительное неудовлетворительное, ржавление труб неудовлетворительное, ослабление отдельных креплений трубопроводов к основанию удовлетворительное неудовлетворительное, ослабление отдельных приборов к основанию
11. Крыльца	бетонные	неудовлетворительное, сколы отдельных ступеней



Карасовский А.М.

Перечень
коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме
№ 84 по проспекту Ленина в г. Мурманске.
(с учетом содержания общего имущества многоквартирного дома)

1. Электроснабжение.
2. Отопление.
3. Газоснабжение.
4. Водоотведение.
5. Холодное водоснабжение.
6. Горячее водоснабжение.



Козаковский А. И.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 84 по проспекту Ленина в г. Мурманске.

№	Перечень работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)	Годовая плата (рублей)
I. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД				
Влажное подметание маршей и лестничных площадок 1 этажа				
1		2 раза в неделю	3,35	33 124,80
	до 3 этажа	1 раз в неделю	0,43	4 251,84
	выше 3 этажа			
2		1 раз в месяц	0,88	8 701,44
	до 3 этажа	1 раз в месяц	0,24	2 373,12
	выше 3 этажа		0,10	988,80
3	Мытье окон, обметание пыли с потолков	1 раз в год		
4	Влажная протирка элементов лестничных площадок (стен, перил, подоконников, дверей, почтовых ящиков, отопительных приборов, чердачных лестниц, плафонов, указателей)	1 раз в год	0,13	1 285,44
5	Дератизация и дезинсекция подвала	2 раза в год	0,01	98,88
II. Содержание земельного участка, на котором расположен МКД, в холодный период года				
6	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной более 2 см. в валы и кучи	1 раз в неделю	0,76	7 514,88
7	Очистка территорий от наледи без предварительной обработки хлоридами	1 раз в неделю	0,32	3 164,16
8	Очистка люков колодцев	1 раз в неделю	0,53	5 240,64
9	Посыпка территории песком	3 раза в неделю	0,49	4 845,12
10	Сметание снега со ступеней и площадок	1 раз в неделю	0,08	791,04
III. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года				
11	Уборка приямков	1 раз в месяц	0,78	7 712,64
12	Подметание придомовой территории	1 раз в неделю	0,08	791,04
13	Дератизация контейнерной площадки и придомовой территории	2 раза в год	0,06	593,28
14	Уборка газонов от случайного мусора	2 раза в неделю	0,03	296,64
IV. Услуги по обращению с ТКО				
15	Сбор, транспортирование и обезвреживание ТКО	ежедневно	3,50	34 608,00
16	Сбор, транспортирование и захоронение ТКО крупногабаритных	при необходимости	1,70	16 809,60
17	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	1,57	15 524,16
V. Аварийное и диспетчерское обслуживание				
18	Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, диспетчерское обслуживание	круглосуточно	2,87	28 378,56
VI. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД				
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:				
19		при необходимости	0,02	197,76
	смена рядового покрытия металлической кровли отдельными местами			
	Очистка кровли и козырьков от снега и скалывание сосулек	при необходимости	2,25	22 248,00
	Восстановление козырьков	при необходимости	0,30	2 966,40
	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	при необходимости	0,79	7 811,52
20		при необходимости	0,20	1 977,60
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:				
	ремонт обыкновенной штукатурки гладких каменных			

	фасадов			
21	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ступеней:			
	ремонт железобетонных и бетонных ступеней на месте (заделка трещин и мелких выбоин)	при необходимости	0,08	791,04
	ремонт железобетонных и бетонных ступеней на месте (заделка отбитых мест)	при необходимости	0,15	1 483,20
22	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений:			
	смена стекол	при необходимости	0,08	791,04
	Смена оконных и дверных приборов -шпингалет оконный	при необходимости	0,09	889,92
	Смена оконных и дверных приборов -пружина	при необходимости	0,05	494,40
	Смена оконных и дверных приборов -угольники, ручки оконные и дверные, таблички, скобы	при необходимости	0,05	494,40
	Ремонт оконных переплетов широких составных коробок	при необходимости	0,07	692,16
	Смена створок оконных переплетов широких составных коробок	при необходимости	0,07	692,16
	Ремонт дверных полотен - двери на врезных шпонках или в наконечник: -одностворные	при необходимости	0,03	296,64
VII. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения МКД				
23	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения:			
	ремонт, регулировка, промывка, испытание систем центрального отопления	ежегодно (регулировка в течение отопительного периода)	2,72	26 895,36
24	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения:			
	устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	при необходимости	0,02	197,76
	подчеканка раструбов чугунных канализационных труб	при необходимости	0,10	988,80
	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 50 мм	при необходимости	0,18	1 779,84
	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	при необходимости	0,09	889,92
	теплоизоляция сетей горячего водоснабжения	при необходимости	0,12	1 186,56
	Смена вентиля и клапанов обратных муфтовых диаметром до 32 мм	при необходимости	0,05	494,40
	Ремонт элеваторного узла с выходным проходом 50мм	при необходимости	0,67	6 624,96
	Смена задвижек диаметром до 50 мм	при необходимости	0,19	1 878,72
25	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:			
	замена перегоревшей электролампы	при необходимости	0,06	593,28
	замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	при необходимости	0,30	2 966,40
	ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	при необходимости	0,05	494,40
	Замена пакетных переключателей вводно-распределительных устройств и шкафов	при необходимости	0,04	395,52
	Замена автоматического выключателя	при необходимости	0,10	988,80
	Замена выключателя	при необходимости	0,01	98,88
	Ремонт щитков	при необходимости	0,20	1 977,60
26	Формирование и выпуск платежного документа	1 раз в месяц	0,36	3 559,68
27	Обслуживание внутридомового газового оборудования	при необходимости	0,85	8 404,80
VIII. Коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме				
28	Холодное водоснабжение, используемое на общедомовые нужды	в соответствии с Правилами предоставления	0,06	593,28

		коммунальных услуг		
29	Холодное водоснабжение, используемое для производства горячей воды на общедомовые нужды	в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг	0,06	593,28
30	Тепловая энергия для подогрева воды на общедомовые нужды	в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг	0,48	4 746,24
31	Электроснабжение, используемое на общедомовые нужды	в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг	0,38	3 757,44
Итого			29,23	289 026,24



Корсаковский А. М.