

## **Договор № 10 управления многоквартирным домом**

п.Штыково

23 июня 2014г.

ООО «Исток», в лице директора Кузнецовой Нины Гашигулловны, действующей на основании устава, именуема в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Администрация Штыковского сельского поселения Шкотовского муниципального района – собственник помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу с. Многоудобное, ул. Первомайская 1, ул. Первомайская 2. кол-во квартир указаны в приложении №1, общей площадью 3590,7 квадратных метров, в лице главы Шткковского сельского поселения Тумановой Галины Федоровны, действующей на основании Устава Штыковского сельского поселения, именуемая в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в протоколе №2 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 16.06.2014г., проведенного Администрацией Штыковского сельского поселения Шкотовского муниципального района.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г № 491 (далее Правила содержания общего имущества) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

### **2. Предмет Договора**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся его Помещением(ями)-нанимателям в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам проживающим в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам - нанимателям жилого помещения.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 23.06.2014г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем указанным в приложении № 2 к настоящему Договору, периодичность проведения работ определяется законодательством РФ., а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, пользующихся помещениями собственника, и иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение)
- вывоз ТБО.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственника и пользующихся его Помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам: +79149640659 , устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим Договором. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также их порче имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих устранению – в течение 3 часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.5. Вести, хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением (ями) в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. Обоснование отказа в выдаче предусмотренных договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 2 рабочих дня до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и настоящим Договором, 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 невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, а также выполнения работ или оказание услуг ненадлежащего качества произвести перерасчет платы за текущий месяц.

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в п.п.3.1.2 настоящего Договора.

3.1.9. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2 настоящего Договора. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет. Информировать собственников помещений о заключении указанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственника и нанимателей помещений Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов. на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.11. Выдавать нанимателям и членам их семей, пользующихся помещениями собственника, и иным законным пользователям помещения собственника платежные документы до 15 числа месяца, следующего за отчетным. По требованию нанимателям и членам их семей, пользующихся помещениями собственника, и иным законным пользователям помещениями выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.12. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.13. Обеспечить по требованию собственника, нанимателя или члена их семей, пользующихся помещениями собственника, и иным законным пользователям помещения собственника, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные законодательством документы.

3.1.14. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования - направить письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.15. При необходимости, направлять Собственнику и лицам, пользующимся Помещениями Собственника и остальным собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника или нанимателя и членам их семей, пользующихся помещениями собственника, и иным законным пользователям помещениями Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца следующего за истекшим годом. Отчет представляется устно на общем собрании жителей многоквартирного дома, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от лиц(нанимателей), проживающих в Помещениях Собственника, средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложении № 2 к настоящему Договору;

в) количество предложений, заявлений и жалоб от лиц(нанимателей), пользующихся помещениями Собственника в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в п.п.3.1.2 к настоящему Договору.

3.1.18. На основании заявки Собственника или лиц(нанимателей), пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению (ям) Собственника.

3.1.19. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате оказанных коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.20. При поступлении коммерческих предложений по использованию общего имущества собственника многоквартирного дома не выдавать никаких разрешений по его использованию без соответствующего решения Собственника по конкретному предложению.

В случае положительного решения Собственника средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственника, должны быть направлены на снижение оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

3.1.21. В случае отсутствия технического паспорта на многоквартирный дом, заказать изготовление его в специализированной организации, с последующим включением стоимости его изготовления в оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.24. Передать техническую документация (базу данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа

управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственником помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору, составить Акт выверки произведенных собственником начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.25. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.

3.1.26. Управляющая организация обязана принимать плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги( водоснабжение, водоотведение ) от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника. По договору социального найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за вышеуказанные услуги принимается от нанимателя такого помещения.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством самостоятельно взыскивать с должников- нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных лиц, законных пользователей помещения Собственника сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за содержание и ремонт общего имущества, а также за предоставленные коммунальные услуги.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу нанимателю жилого помещения по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной им оплаты одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г № 354.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников многоквартирного дома, на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год, и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

### **3.3. Собственник обязан :**

3.3.1. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей

организацией;

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 общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющего, то и к порче жилых и нежилых помещений.

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.2. Предоставлять Управляющей организации с 1 по 5 число каждого месяца сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг.

3.3.3. Допускать в заранее согласованное время в помещение работников Управляющей организации или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования находящегося в нем. Составления актов, а также для выполнения необходимых работ. Для ликвидации аварий допуск в помещение должен быть обеспечен незамедлительно. В случае не предоставления допуска в помещение Собственник несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий(бездействий).

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его внаем.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору; знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.14 настоящего Договора 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.

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 в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г № 354.

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. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.17 настоящего Договора.

3.4.7. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет представленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30- дневный срок.

#### **4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить наниматель или члены его семьи, арендатор или иные законные пользователи помещений собственника Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за жилое помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле нанимателя жилого помещения собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору устанавливается администрацией Штыковского сельского поселения по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно нанимателем жилого помещения не позднее последнего дня месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых нанимателям помещений Собственника Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте,



плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

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

4.8. Наниматель жилого помещения вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации согласно реквизитам.

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который необходимо вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить лицу, проживающему в Помещении Собственника заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления лица, проживающего в Помещении Собственника об изменении банковского счета, несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет лицо, пользующееся Помещением Собственника.

4.10. Неиспользование лицом, пользующимся Помещением Собственника не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

4.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки определенные в пункте 3.1.8. - стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в приложении № 2 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.10 настоящего Договора.

4.15. Наниматель помещения собственника вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с п.3.1.11, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

## **5. Ответственность сторон**

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

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с такого лица реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация в течение трех месяцев обязана предоставить Собственнику документы, подтверждающие наличие гарантии обеспечения исполнения обязательств по Договору.

5.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией, вреда общему имуществу по оплате энергоресурсов, либо причинения вреда эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств и подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

5.6. Если Управляющая организация не вела техническую документацию, то она обязана устранить эти нарушения в 2-х недельный срок за свой счет.

5.7. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных (информационных) документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению; срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника в размере: 1000 рублей.

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более 20 минут в размере: 1000 рублей.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органа местного самоуправления п.Штыково в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора**

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также

причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующимся его Помещением(ями) в многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

## **7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами, в соответствии с их полномочиями, а также в случаях предусмотренных настоящим договором уполномоченными организациями:

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц 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);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

## **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 заявлению одной из сторон.

## **9. Форс-мажор**

9.1. 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 чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. 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.

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

10.2. Договор заключен с «23» июня 2014г. по «23» июня 2017г.

Подписанные 2 экземпляра Договора управляющая организация направляет Собственнику для их подписания последним. Один экземпляр Договора, подписанный обеими Сторонами, Собственник помещения в многоквартирном доме возвращает Управляющей организации.

10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3(три) месяца, если:  
 - другая Управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к

исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается Собственником помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных), и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, Собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах многоквартирного дома.

10.6. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

10.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.9. 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 ей средств на указанный им счет.

10.10. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 14 страницах и содержит 4 приложения на 7 страницах:

№ 1 - Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

№ 2 - Перечень выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3 - Перечень муниципальных квартир администрации Штыковского сельского поселения на момент заключения договора.

№ 4 - Нормативно-правовые акты Штыковского сельского поселения на момент заключения договора.

## 10. Реквизиты сторон

### Собственник:

Администрация  
Штыковского сельского  
поселения  
Адрес: 692841 п.Штыково,  
ул.Строителей, 12/19  
р/сч 40101810900000010002  
УФК  
по Приморскому краю  
(Администрация  
Штыковского сельского  
поселения  
л/с 04203009910)

### Управляющая организация:

ООО «Исток»  
692841, Приморский край,  
Шкотовский район, с. Многоудобное,  
ул. Зальпе, 45.  
e-mail: 000.istok@mail.ru  
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк  
России» г. Хабаровск,  
ИНН 2503029930, КПП 250301001,  
р/счет: № 40702810650000004636  
  
БИК 040507601

Глава Штыковского сельского  
поселения

 Г.Ф. Туманова



Директор ООО «Исток»

 Н.Г. Кузнецова



Приложение № 3  
к договору управления  
многоквартирным домом  
Утверждаю  
Глава Штыковского  
сельского поселения




Г.Ф.Туманова  
2014г.

**ПЕРЕЧЕНЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,  
управление которыми осуществляется управляющими организациями**

№ п/ п	Адрес многоквартирного дома	Год		группа капитальности	способ управления	Площадь помещений, кв.м			этажность	кол-во квартир	численность	
		ввода в эксплуатацию	последнего комплексного ремонта			общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, всего*	в том числе жилых					
							всего	находящиеся в муниципальной собственности				находящиеся в собственности граждан
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	Штыковское сельское поселение											
1	Первомайская д.1	1973		кирпичный	УК	1798,5		1798,5		5	39	68
2	Первомайская д.2	1971		кирпичный	УК	1792,2		1792,2		5	40	106
	<b>Итого:</b>					<b>3590,7</b>		<b>3590,7</b>			<b>79</b>	<b>174</b>



Приложение № 1  
к договору управления  
многоквартирным домом  
Утверждаю  
Глава Штыковского  
сельского поселения

  
Г.Ф.Туманова  
2014г.

### А к т

#### о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса Лот №1

##### I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: с. Многоудобное, ул. Первомайская, №1, 2.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_
3. Серия, тип постройки пятиэтажный
4. Год постройки 1971-1973
5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
7. Год последнего капитального ремонта не производился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 79
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб.м
19. Площадь: 3590,7 м<sup>2</sup>;
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками \_\_\_\_\_ кв.м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_ кв.м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв.м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв.м
20. Количество лестниц \_\_\_\_\_ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) \_\_\_\_\_ кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_ кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_ кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии).



## 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	Железобетонный	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Оштукатур. кирпичный	
3. Перегородки	кирпичные.	
4. Перекрытия	железобетонные	
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	шиферная	
6. Полы	деревянные	
7. Проемы		
окна	деревянные	
двери		
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	цементно-известковая	
наружная	кирпичная	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	да	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборуд. сети проводного радиовещания.	да	
вентиляция	да	
(другое)		
10. Внутридомовые инженер. коммуникации и оборудование для предоставления ком. услуг		
электропитание	Провед. АППВ	
холодное водоснабжение	водопровод	
горячее водоснабжение	Нет	
водоотведение	да	
отопление (от внешних котельных)	Да	
отопление (от домовой котельной)	-	
печи	-	
калориферы	-	
АГВ	-	
(другое)	-	
11. Крыльца	-	

"23" июня 2014 г.  
М.П.



Приложение № 2  
к договору управления  
многоквартирным домом



Утверждаю  
Глава Штыковского  
сельского поселения

Г.Ф.Туманова

" 13 " июля 2014г.

Перечень  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников  
помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Виды услуг	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рублей за кв. м общей площади	Периодичность
Общая площадь МКД	3590,7м <sup>2</sup>	
<b>Управление многоквартирным жилым домом</b>	<b>1,11</b>	<b>ежедневно</b>
<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей, в том числе:</b>	<b>1,27</b>	
проверка исправности канализационных вытяжек	0,42	2 раза в неделю
прочистка канализационного лежачка	0,66	2 раза в неделю
устранение причин подтапливания подвальных помещений	0,19	по необходимости
<b>Уборка придомовой территории, в том числе:</b>	<b>1,51</b>	
очистка урн от мусора	0,32	2 раза в неделю
промывка урн	0,27	1 раз в месяц
уборка мусора с газонов	0,92	2 раза в неделю

Уборка мусора на контейнерных площадках	0,97	1 раз в неделю
Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	0,66	по необходимости
Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей	0,63	по необходимости
Содержание и ремонт детских и спортивных придомовых площадок	0,48	постоянно
<b>Уборка МОП, в том числе:</b>	<b>1,99</b>	
влажное подметание лестничных площадок и маршей	0,64	2 раза в неделю
мытьё лестничных площадок и маршей	0,82	2 раза в месяц
мытьё окон	0,18	2 раза в год
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	0,35	1 раз в месяц
<b>Прочее обслуживание: ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления, установка пружин или доводчиков на входных дверях, закрытие-открытие слуховых окон, их утепление на период отопительного сезона</b>	<b>1,98</b>	<b>по сезону</b>
Дератизация	0,24	1 раз в неделю
Дезинсекция	0,34	
<b>Итого содержание, управление и текущий ремонт помещений общего пользования МКД</b>	<b>12,43</b>	

**ПРОТОКОЛ № 2**

**рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению  
№140514/0203540/01**

Приморский край, Шкотовский район, п.Штыково,

16.06.2014

1. Конкурсная комиссия Администрация Штыковского сельского поселения провела процедуру рассмотрения заявок на участие в конкурсе в 14:00 16.06.2014 года по адресу: Приморский край, Шкотовский район, п.Штыково, Администрация Штыковского сельского поселения.

2. Рассмотрение заявок на участие в открытом конкурсе проводилось комиссией, в следующем составе:

Председатель комиссии

1. Туманова Галина Федоровна

Заместитель председателя комиссии

2. Кирнева Татьяна Николаевна

Секретарь

3. Сухова Людмила Александровна

Член комиссии

4. Шпакова Галина Ивановна

Член комиссии

5. Костенко Елена Николаевна

Всего на заседании присутствовало 5 членов комиссии, что составило 100 % от общего количества членов комиссии. Кворум имеется, заседание правомочно.

3. Извещение о проведении настоящего конкурса было размещено на официальном сайте торгов 14.05.2014.

**Лот № 1**

4.1. Комиссией рассмотрены заявки на участие в конкурсе.

№ п/п	Рег. № заявки	Наименование заявителя и почтовый адрес	Решение	Причина отказа
1.	1	ООО "Исток" Приморский край, Шкотовский район, с. Многоудобное, ул. Зальпе, 45	Допущен	-

4.2. Решение комиссии: В результате рассмотрения заявки от ООО "Исток"

определено: заявка соответствует требованиям, установленным конкурсной документацией, а так же претендент соответствует требованиям установленным пунктом 15 "Правил проведения органом самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75. На основании решения конкурсной комиссии признан участником конкурса единственный претендент: ООО "Исток".

Председатель комиссии

1. Туманова Галина Федоровна

(подпись)

Заместитель председателя комиссии

2. Кирнева Татьяна Николаевна

(подпись)

Секретарь

3. Сухова Людмила Александровна

(подпись)

Член комиссии

4. Шпакова Галина Ивановна

(подпись)

Член комиссии

5. Костенко Елена Николаевна

(подпись)

