

**Договор управления
многоквартирным домом
(благоустроенный жилищный фонд)**

г. Тавда

«20» декабря 2018 г.

Администрация Тавдинского городского округа, в лице зам. главы администрации Тавдинского городского округа Козикова Артема Маисовича, действующего на основании доверенности от 10.01.2018 б/н, являясь собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», и

Муниципальное бюджетное учреждение Тавдинского городского округа «Единое агентство заказчика» в лице директора Стяжкова Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «Управляющая организация», в соответствии с решением конкурсной комиссии (протокол от 17 декабря 2018 г. № 2) по результатам проведенного органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, заключили договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу, указанному в приложении № 1 к настоящему договору (далее – дом), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – общее имущество), предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

При этом к общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

1.2.1. внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.2. система отопления за исключением отопительных приборов (кроме радиаторов);

1.2.3. общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;

1.2.4. вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

1.2.5. приборы учета на дом;

1.2.6. насосы;

1.2.7. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;

1.2.8. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.9. межквартирные лестничные площадки;

1.2.10. лестницы;

1.2.11. коридоры;

1.2.12. технические этажи;

1.2.13. чердаки;

1.2.14. технические подвалы;

1.2.15. крыши;

1.2.16. ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

1.2.17. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

1.2.18. земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства;

1.2.19. иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

II. Обязательства сторон

2. 1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Предоставлять «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») коммунальные услуги, в том числе:

2.1.1.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полах теплов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории), на электроустановки, обеспечивающие подачу коммунальных услуг ;

2.1.1.5 водоотведение.

2.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников взаимодействует с Региональным оператором в соответствии с действующим законодательством. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

2.1.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является:

2.1.4.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

2.1.4.2. отопительные приборы (радиаторы);

2.1.4.3. внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно – регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

2.1.4.4. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.4.5. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

2.1.4.6. оконные и дверные приборы;

2.1.4.7. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.5. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за семь дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника» техническую и иную документацию, перечисленную в п. п. 2.2.1. настоящего договора.

2.1.6. В соответствии с действующим законодательством по раскрытию информации и требований Жилищного кодекса РФ, ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом VI настоящего договора.

- 2.1.7. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам 8 (34360) 3-22-26 об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:
- 2.1.7.1. протечки в отдельных местах кровли – срок устранения 1 сутки;
 - 2.1.7.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений – срок устранения 5 суток;
 - 2.1.7.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением – срок устранения 1 сутки;
 - 2.1.7.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования – срок устранения в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 3 суток;
 - 2.1.7.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования – срок устранения – 5 суток;
 - 2.1.7.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах – срок устранения 3 суток;
 - 2.1.7.7. трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, могущие вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;
 - 2.1.7.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;
 - 2.1.7.9. повреждение электрического кабеля (в пределах границ согласно актам разграничения и эксплуатационной ответственности), питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома – срок устранения 2 часа;
 - 2.1.7.10. неисправности во вводно - распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – срок устранения 3 часа;
 - 2.1.7.11. неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети – срок устранения 3 часа;
 - 2.1.7.12. неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) – срок устранения – немедленно;
 - 2.1.7.13. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) - срок устранения – 7 суток;
 - 2.1.7.14. неисправности лифта – срок устранения – 1 сутки.
- 2.1.8. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п. п. 2.1.7. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».
- 2.1.9. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу согласно п. п. 2.1.4. настоящего договора по тел. 8(34360) 3-22-26.
- 2.1.10. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:
- 2.1.10.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;
 - 2.1.10.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;
 - 2.1.10.3. в соответствии с действующим законодательством заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;
 - 2.1.10.4. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

- 2.1.10.5. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);
- 2.1.10.6. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- 2.1.10.7. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;
- 2.1.10.8. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;
- 2.1.10.9. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);
- 2.1.10.10. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);
- 2.1.10.11. своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника») об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;
- 2.1.10.12. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;
- 2.1.10.13. не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления;
- 2.1.10.14. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;
- 2.1.10.15. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;
- 2.1.10.16. участвовать в проведении общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица;
- 2.1.10.17. обеспечивать предоставление информации в электронные системы «Портал ЖКХ» и их заполнение в соответствии с требованиями федерального законодательства, требований областного законодательства и актов органов местного самоуправления;
- 2.1.18. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Совместно с другими собственниками помещений в данном доме передать «Управляющей компании» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема – передачи:

2.2.1.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

2.2.1.2. проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;

2.2.1.3. акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта;

2.2.1.4. схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения;

2.2.1.5. технический паспорт на дом;

2.2.1.6. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;

2.2.1.7. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;

2.2.3. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом V настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.4. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.5. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.6. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «Управляющей организацией» электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.7. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.9. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.10. Обеспечить заключение договора «Собственника» (нанимателя, занимающего жилое помещение «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, в том числе на выполнение следующих работ:

2.2.10.1. профилактический осмотр и выявление неисправностей – два раза в год;

2.2.10.2. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение местных засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, устранение течи трубопроводов) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.3. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи трубопроводов, приборов, арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимаемого нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.4. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) – по мере обнаружения при

- проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);
- 2.2.10.5. проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);
- 2.2.10.6. проверка заземления ванн - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);
- 2.2.10.7. мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);
- 2.2.11. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»);
- 2.2.12. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом IV настоящего договора.
- 2.2.13. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого - либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, Совет ТОС (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать акты выполненных работ, услуг, от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.
- 2.2.14. В течение одного месяца уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника».
- 2.2.15. В течение 24-х часов с момента подачи заявки о несоблюдении сроков и (или) качества выполнения работ, предоставления коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, подписать об этом акт, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ подписать акт приема-передачи работ, выполненных по заявке.

III. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

- 3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.
- 3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам.
- 3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.
- 3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») в случае просрочки оплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более трех месяцев.
- 3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.
- 3.1.7. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

- 3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом IV настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей компанией». В случае установки приборов учета, при его исправной работе оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника», в соответствии с договором об оказании коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию нежилого помещения, заключенному с «Управляющей организацией», включает в себя:

4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов.

4.6. Порядок определения цены договора (расчет) общей стоимости, указанных в договоре услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, произведен в результате применения индексов потребительских цен к экономически обоснованному и прошедшему независимую экспертизу размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Учитывая часть 7 статьи 156 ЖК РФ, указанная в договоре плата за содержание и ремонт жилого помещения может применяться не менее одного года, при изменении индекса потребительских цен, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения индексируется в соответствии с ростом потребительских цен Минэкономразвития России.

V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких-либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.));

5.1.2. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1 журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях и иную документацию, предусмотренную приказом Минэнерго России от 12.03.2013 №103;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации «Собственникам» (нанимателям, проживающим в помещении «Собственников») о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п. п. 2.1.7. настоящего договора, «Управляющая организация» обязана составить об этом акт по заявке «Собственника» (нанимателя жилого помещения «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом приема передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

5.4. «Управляющая организация» в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет «Собственнику» письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год. В отчете указывается:

5.4.1. сумма начисленных платежей;

5.4.2. сумма фактически полученных платежей;

5.4.3. сумма средств, израсходованных;

5.4.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);

5.4.5. объем (количество) потребленных «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») энергоресурсов.

5.5. «Собственник» имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по фондам, по видам и периодичности выполненных работ и способ раскрытия информации.

5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета «Собственнику».

5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации» в соответствии с п. п. 5.5. настоящего договора, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.2. «Собственник» несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п. п. 2.1.4. настоящего договора.

6.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

6.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору в соответствии с п. п. 2.1.10.5., 2.1.10.6. настоящего договора.

6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен на срок **01.02.2019 г. по 31.12.2020 г.**

7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.3. Расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части. 7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п. п. 6.5. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и

неустрашимыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

7.7. «Собственник» на основании решения общего собрания предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив «Управляющей организации» часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом «Собственник» обязан также возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор.

7.8. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия «Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.10. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

VIII. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Муниципальное бюджетное учреждение Тавдинского городского округа «Единое агентство заказчика»,

623950, Свердловская область, г. Тавда, ул. Куйбышева, д. 131,

ИНН 6676000860, КПП 667601001, ОГРН 1126676000549,

р/сч. № 40701810200001016234,

в Уральском банке ПАО КБ «УБРИР», г. Екатеринбург,

кор./сч. № 30101810900000000795,

БИК 046577795

Директор Муниципального бюджетного учреждения

Тавдинского городского округа

«Единое агентство заказчика», _____

М.П.



И.Б. Стяжков

09.11.2019

Собственник:

Администрация Тавдинского городского округа,

623950, Свердловская область, г. Тавда, ул. Кирова, д. 118

ИНН 6634002739, КПП 667601001, ОГРН 1026601907034, ОКТМО 65723000,

УФК по Свердловской области (Администрация Тавдинского городского округа)

л/с 04623004560

в Уральском ГУ Банка России г. Екатеринбург,

р/с № 40101810500000010010,

БИК 046577001

Зам. главы администрации Тавдинского городского округа: _____

М.П.



А.М. Козиков

**Перечень многоквартирных домов
(благоустроенный жилищный фонд)**

№ п/п	Наименование улицы	Номер дома	Количество квартир	Этажность	Степень благоустр.	Площадь жилых помещений, кв.м.	Площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (юр. лица), кв.м.	Всего площадь, кв.м.	Год сооружения
1.	ул. Карла Маркса	1-а	8	2	благ	528,3	0,0	528,3	2015

Управляющая организация:

Управляющая организация:

Муниципальное бюджетное учреждение Тавдинского городского округа «Единое агентство заказчика», 623950, Свердловская область, г. Тавда, ул. Куйбышева, д. 131,

Директор Муниципальное бюджетное учреждение Тавдинского городского округа «Единое агентство заказчика»:

М.П.



И.Б. Стяжков

09.01.2019

Собственник:

Администрация Тавдинского городского округа,
623950, Свердловская область, г. Тавда, ул. Кирова, д. 118

Зам. главы администрации Тавдинского городского округа:

М.П.



А.М. Козиков

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
(благоустроенный жилищный фонд)

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в месяц)
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	в соответствии с установленными предельными сроками	12,689	0,2
· проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;		1,903	0,03
· проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:		0,000	
· признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;		1,903	0,03
· коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;		2,538	0,04
· поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;		0,634	0,01
· при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;		1,903	0,03
· проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности		3,807	0,06
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	в соответствии с установленными предельными сроками	24,108	0,38

· проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;		7,613	0,12
· проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;		7,613	0,12
· контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		8,882	0,14
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	25,377	0,4
· выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;		2,538	0,04
· выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;		0,634	0,01
· выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;		15,226	0,24
· выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;		6,979	0,11

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	5,710	0,09
· выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;		0,634	0,01
· выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;		1,903	0,03
· выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;		1,903	0,03
· выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;		0,634	0,01
· проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		0,634	0,01
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	7,613	0,12
· выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;		1,269	0,02
· контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		1,269	0,02

· выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;		1,269	0,02
· выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;		1,269	0,02
· контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		1,269	0,02
· при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		1,269	0,02
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	7,613	0,12
· контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;		2,538	0,04
· выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;		1,269	0,02
· выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;		1,269	0,02
· выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;		1,269	0,02
· при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		1,269	0,02
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	12,054	0,19

· проверка кровли на отсутствие протечек;		0,317	0,005
· проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;		0,444	0,007
· выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;		2,538	0,04
· проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;		0,317	0,005
· проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;		0,317	0,005
· контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;		0,634	0,01
· осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;		0,317	0,005
· проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;		0,634	0,01
· проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;		0,634	0,01
· проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;		0,127	0,002
· проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;		0,063	0,001

· при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		5,710	0,09
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	1,903	0,03
· выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;		0,317	0,005
· выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;		0,127	0,002
· выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;		0,063	0,001
· выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;		0,127	0,002
· проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;		0,634	0,01
· проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами		0,634	0,01
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	7,613	0,12
· выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;		1,903	0,03
· контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);		0,634	0,01

· выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;		1,269	0,02
· контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;		1,269	0,02
· контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);		1,269	0,02
· при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		1,269	0,02
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	в соответствии с установленными предельными сроками	7,613	0,12
· выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;		2,538	0,04
· проверка звукоизоляции и огнезащиты;		2,538	0,04
· при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		2,538	0,04
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,	в соответствии с установленными предельными сроками	58,367	0,92
· проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений		58,367	0,92
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	в соответствии с установленными предельными сроками	5,075	0,08
· проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);		5,075	0,08

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	в соответствии с установленными предельными сроками	45,044	0,71
· проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		40,603	0,64
· при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		4,441	0,07
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	в соответствии с установленными предельными сроками	10,151	0,16
· техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;		0,317	0,005
· контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;		0,127	0,002
· проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;		0,063	0,001
· устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;		3,807	0,06
· контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;		0,063	0,001
· при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		5,773	0,091

15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	в соответствии с установленными предельными сроками	86,282	1,36
· проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);		14,592	0,23
· постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;		12,689	0,2
· контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);		6,979	0,11
· восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		27,915	0,44
· контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;		15,861	0,25
· контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;		1,903	0,03
· переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;		0,317	0,005
· промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;		2,855	0,045
· очистка и промывка водонапорных баков;		1,269	0,02
· проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;		0,000	0

· промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.		1,903	0,03
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	в соответствии с установленными предельными сроками	11,420	0,18
· испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;		2,538	0,04
· проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);		2,538	0,04
· удаление воздуха из системы отопления;		2,538	0,04
· промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.		3,807	0,06
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	в соответствии с установленными предельными сроками	30,453	0,48
· проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;		3,807	0,06
· проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;		0,634	0,01
· техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;		25,377	0,4
· контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.		0,634	0,01

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
в многоквартирном доме**

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	в соответствии с установленными предельными сроками	1,269	0,02
· проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	1 раз в год	1,269	0,02
19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	в соответствии с установленными предельными сроками	30,453	0,48
· очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По необходимости	1,269	0,02
· сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3х часов после начала снегопада	9,516	0,15
· очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	3 раза в неделю	4,441	0,07
· очистка придомовой территории от наледи и льда;	По необходимости	5,710	0,09
· очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;	3 раза в неделю	0,634	0,01
· уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	3 раза в неделю	1,269	0,02
· озеленение (посадка, уход), восстановление малых архитектурных форм		7,613	0,12
20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	в соответствии с установленными предельными сроками	57,099	0,9
· подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю	26,646	0,42
· очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;	5 раз в неделю	1,269	0,02
· уборка и выкашивание газонов;	По необходимости	27,280	0,43

· прочистка ливневой канализации	По необходимости	1,269	0,02
· уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю	0,634	0,01
21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособности состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	в соответствии с установленными предельными сроками	0,634	0,01
22. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	в соответствии с установленными предельными сроками	10,151	0,16
23. Единая диспетчерская служба		15,861	0,25
24. Управление жилищным фондом		126,886	2,00
Итого:		601,438	9,480

Управляющая организация:

Директор Муниципального бюджетного учреждения
Тавдинского городского округа
«Единое агентство заказчика»

М.П.



И.Б. Стяжков

09.01.2019

Собственник:

Зам. главы администрации Тавдинского городского округа:

М.П.



А.М. Козиков

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
(благоустроенный жилищный фонд)

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (тыс. руб.)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в месяц),
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):	в соответствии с установленными предельными сроками	38,700	0,61
содержание и обеспечение сохранности элементов благоустройств (детских и спортивных площадок), расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома		15,226	0,24
восстановление и ремонт крыльца и площадки перед входом в подъезд		15,226	0,24
восстановление и ремонт ограждений придомовой территории		8,248	0,13
Итого:		38,70	0,61

Управляющая организация:

Директор Муниципального бюджетного учреждения
Тавдинского городского округа
«Единое агентство заказчика»

М.П.



И.Б. Стяжков

09.01.2019

Собственник:

Зам. главы администрации Тавдинского городского округа:

М.П.



А.М. Козиков

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения
для населения, проживающего в благоустроенных помещениях
на 2018 г.**

№	Составляющие тарифа, руб.	Величина в тарифе руб./кв.м., без учета НДС
1.	Содержание и ремонт жилого помещения,	5,20
	в т.ч. уборка придомовой территории (дворники)	1,47
2.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования (электротехнического)	0,51
3.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1,81
4.	Единая диспетчерская служба	0,27
5.	Устранение аварий	0,17
6.	Управление жилищным фондом	2,13
	Всего:	10,09

Управляющая организация:

Директор Муниципального бюджетного учреждения
Тавдинского городского округа
«Единое агентство заказчика»

М.П.



И.Б. Стяжков

09.01.2019

Собственник:

Зам. главы администрации Тавдинского городского округа:

М.П.



А.М. Козиков

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией

1. Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. Горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение горячей водой (температура в точке разбора не ниже 50 градусов Цельсия) в течение года.
3. Водоотведение – бесперебойный круглосуточный отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.
4. Отопление – бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода и обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях – не ниже +20 градусов Цельсия (в угловых комнатах +22 градусов Цельсия) при условии выполнения обязательных энергосберегающих мероприятий.
5. Электроснабжение – круглосуточное обеспечение электрической энергией надлежащего качества.

Требования к качеству предоставления коммунальных услуг определены Постановлением Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (в ред. от 29.06.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Управляющая организация:

Директор Муниципального бюджетного учреждения
Тавдинского городского округа
«Единое агентство заказчика»

М.П.



И.Б. Стяжков

09.01.2019

Собственник:

Зам. главы администрации Тавдинского городского округа:

М.П.



А.М. Козиков

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ
к Договору управления многоквартирным домом
(благоустроенный жилищный фонд) от 20.12.2018 г.

г. Тавда

«09» января 2019 г.

Администрация Тавдинского городского округа, в лице зам. главы администрации Тавдинского городского округа Козикова Артема Маисовича, действующего на основании доверенности от 10.001.2018 б/н, являясь собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Муниципальное бюджетное учреждение Тавдинского городского округа «Единое агентство заказчика», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Стяжкова Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий протокол разногласий к договору управления многоквартирным домом (благоустроенный жилищный фонд) от 20 декабря 2018 г., Исполнитель предлагает согласовать следующие условия договора:

Редакция «Собственника»	Редакция «Управляющей организации»	Примечание
1.2. «Состав общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему договору. При этом к общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:»	1.2. «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление (при этом к общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, разделом I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» относятся помещения в многоквартирном доме не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме):»	В Приложении № 2 к договору не идет речь о составе общего имущества МКД. Приложение № 2 содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (благоустроенный жилищный фонд). Состав общего имущества определяется в соответствии с п. 2 раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»
2.1.6. В соответствии с действующим законодательством по раскрытию информации и требований Жилищного кодекса РФ, ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке определенном в разделе VI настоящего договора.	2.1.6. В соответствии с действующим законодательством по раскрытию информации и требований Жилищного кодекса РФ, ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке определенном в разделе V настоящего договора.	Раздел VI договора «Ответственность сторон» не содержит пункта о порядке предоставления отчета. Порядок предоставления прописан в разделе V «Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»
2.1.7. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам 8(34360) 3-22-26 об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:	2.1.7. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам 8(34360)3-12-33 об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:	8(34360) 3-22-26 - телефон приемной. Телефон диспетчерской службы 8(34360)3-12-33 звонки принимаются в круглосуточном режиме.

<p>2.1.9. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу согласно п. п. 2.1.4. настоящего договора по телефонам 8(34360) 3-22-26</p>	<p>2.1.9. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу согласно п. п. 2.1.4. настоящего договора по телефонам 8(34360)3-12-33.</p>	
<p>2.2.3. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом V настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.</p>	<p>2.2.3. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом IV настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.</p>	<p>Раздел IV</p>
<p>2.2.12. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом IV настоящего договора.</p>	<p>2.2.12. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом V настоящего договора.</p>	<p>Раздел IV «Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты» не содержит порядка осуществления контроля за выполнением обязательств «Управляющей организацией», такой порядок содержится в разделе V договора.</p>
<p>3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом IV настоящего договора.</p>	<p>3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом V настоящего договора.</p>	
<p>6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлением от условий договора, ухудшившим результат работы «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору в соответствии с п. 2.1.10.5., 2.1.10.6. настоящего договора.</p>	<p>6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлением от условий договора, ухудшившим результат работы «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены (перерасчет платы) за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства</p>	<p>См. пункты 2.1.10.5., 2.1.10.6 договора - не содержат ни одно из условий: ни об устранении недостатков, ни о соразмерном уменьшении цены.</p>
<p>7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 6.5. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются</p>	<p>7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 6.6. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются</p>	<p>Должен быть п. 6.6.</p>

<p>существенными и неустраняемыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.</p>	<p>существенными и неустраняемыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.</p>	
<p>В тексте договора не поименованы приложения к настоящему договору</p>	<p>7.11. Следующие приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Приложение № 1: Перечень многоквартирных домов (благоустроенный жилищный фонд); - Приложение № 2: Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (благоустроенный жилищный фонд); - Приложение № 3: Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (благоустроенный жилищный фонд); - Приложение № 4: Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для населения, проживающего в благоустроенных помещениях на 2019 г.; - Приложение № 5: Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией. 	<p>Дополнить раздел VII п. 7.11. Назвать раздел VII «Срок действия договора, порядок изменения, расторжения, иные условия»</p>
<p>Приложение № 4 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для населения, проживающего в благоустроенных помещениях на 2018 г.</p>	<p>Приложение № 4 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для населения, проживающего в благоустроенных помещениях на 2019 г.</p>	<p>2019 г.</p>
<p>Приложение № 5 п. 4 Отопление – бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода и обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях – не ниже +20 градусов Цельсия (в угловых комнатах +22 градусов Цельсия) при условии выполнения обязательных энергосберегающих мероприятий.</p>	<p>Приложение № 5 п. 4 Отопление – бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода и обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях – не ниже +18 градусов Цельсия (в угловых комнатах +20 градусов Цельсия) при условии выполнения обязательных энергосберегающих мероприятий.</p>	<p>Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» минимальная температура в помещениях многоквартирного дома не должна опускаться ниже +18° С на протяжении всего расчетного периода. Для угловых комнат этот показатель равен +20° С.</p>

Стороны пришли к соглашению принять условия Договора управления многоквартирным домом (благоустроенный жилищный фонд) от 20 декабря 2018 г., в согласованной редакции. Настоящий протокол разногласий является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом (благоустроенный жилищный фонд) от 20 декабря 2018 г. и действует в совокупности с указанным договором. Действие настоящего Протокола разногласий начинается с момента его подписания и подписания договора Сторонами, и распространяется на всё время действия договора. Настоящий Протокол разногласий составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

Собственник:

Администрация Тавдинского городского округа,
623950, Свердловская область, г. Тавда,
ул. Кирова, д. 118



Зам. Главы администрации Тавдинского городского округа

/А.М. Козников/

Управляющая организация:

МБУ ТГО «Единое агентство заказчика»
Юридический и фактический адрес: 623950,
Свердловская область, г. Тавда, ул. Куйбышева, 131,



Директор МБУ ТГО «Единое агентство заказчика»

/И.Б. Стяжков/