

Договор временного управления многоквартирным домом

г.Лосино-Петровский

«01» апреля 2019 г.

1 Общие положения

1.1. Администрация городского округа Лосино-Петровский в лице главы городского округа Лосино-Петровский Фетюкова Олега Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилспектр», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Нестеровой Елены Михайловны, действующего на основании Устава, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

2 Цель Договора

2.1. На основании постановления органа местного самоуправления от 21.03.2019 №375, в силу статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с учетом Постановления правительства Российской Федерации от 21.12.2018 №1616 «Об утверждении правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом в отношении которого не выбран способ управления», с целью поддержания работоспособности общедомового имущества, включая обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключен настоящий Договор на предоставление временной Управляющей организацией Заказчику услуг по временному управлению многоквартирным домом.

3 Предмет Договора

3.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом, расположенному по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий посёлок Свердловский, ул. Дзержинского, д.№4.

3.2. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать ей услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг Заказчику и пользующимся помещениями лицам, с поставщиками таких услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.3. Перечень, состав и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложение №1 к настоящему Договору.

3.4. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту определен в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.5. Коммунальные услуги предоставляются Заказчику соответствующими организациями в соответствии с тарифами и нормативами, установленными уполномоченными органами, определяемыми в соответствии с действующим законодательством РФ.

4 Порядок и размер платы

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется исходя из общей площади занимаемого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за

содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на весь срок действия настоящего Договора.

4.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. На момент составления Договора плата за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется Управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят непосредственно этой Управляющей организации.

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов Управляющей организации, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится непосредственно в кассу Управляющей организации, либо через любые операционные кассы банковских учреждений.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, установленная в настоящем Договоре, установлена на уровне цен на день подписания договора.

4.5. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5 Права и обязанности сторон

5.1. Права и обязанности Заказчика:

5.1.1. Заказчик имеет право:

- а) на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе, на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- б) получать дополнительные услуги, не перечисленные в Приложении №2 к настоящему Договору, предоставляемые Управляющей организацией, за свой счет;
- в) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;
- д) сверять с Управляющей организацией расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- е) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг;
- и) требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора;
- к) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

5.1.2. Заказчик обязан:

- а) своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги;
- б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- в) обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

- г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- д) своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности;
- е) уведомлять Управляющую организацию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на получение социальной поддержки и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;
- ж) уведомить Управляющую организацию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения;
- з) исполнять решения общего собрания собственников;
- и) нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Права и обязанности Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация вправе:

- а) осуществлять контроль соблюдения уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;
- б) вести расчеты с нанимателями и собственниками за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;
- в) требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
- г) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;
- е) обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;
- ж) осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников дома;
- з) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Заказчика в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.
- и) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

5.2.2. Управляющая организация обязана:

5.2.2.1. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества и выступать в качестве заказчика в отношениях с поставщиками коммунальных услуг в целях обеспечения Заказчика необходимым перечнем услуг:

- а) проводить отбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Заказчика договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества самостоятельно;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку и представлять Заказчику предложения: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;
- е) уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

- ж) организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявки Заказчика по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности Заказчика.
- з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.
- и) разъяснять Заказчику последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию общего имущества по различным, зависящим от Заказчика обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние;
- к) при необходимости привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания, оплата услуг экспертных организаций оплачивается собственниками отдельно от платы за жилищные услуги;
- л) производить расчет, учет и сбор и, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, перерасчет платежей Заказчика или нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;
- м) предоставлять Заказчику информацию об изменениях регионального и федерального законодательства, тарифов и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- н) вести технический паспорт многоквартирного дома в соответствии требованиями законодательства РФ, а также бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций;
- о) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных Заказчиком полномочий, в срок не превышающий 30 календарных дней со дня поступления обращения, заявления, жалобы и пр.;
- 5.2.2.2. Управляющая организация может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами, на основании решений собственников жилья.

6 Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:
- а) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств, в случае, если действия/бездействия управляющей организации нанесли ущерб имуществу собственника жилья;
- 6.3. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Заказчик вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).
- 6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Заказчику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора; за текущее состояние общего имущества многоквартирного дома подробно описанного в Акте приема-передачи дома, также неисполнения или ненадлежащего исполнения

Заказчиком своих обязательств; если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Заказчика.

6.5. Заказчик, виновный в порче общего имущества в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

7 Особые условия

7.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Заказчиком дополнительно.

7.2. В случае регулярного уклонения Заказчика от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Заказчика, вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.

7.3. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Заказчиком в рамках действующего законодательства.

8 Срок действия и порядок расторжения Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами настоящего Договора и распространяет свое действие до момента проведения органом местного самоуправления конкурса на право управления многоквартирным домом и признания такого конкурса состоявшимся или до 31.12.2019г.

8.2. Истечение срока действия Договора не освобождает Заказчика от обязательств по оплате оказанных услуг управляющей организацией.

9 Прочие условия

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены в письменной форме.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10 Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Заказчик Администрация городского округа Лосино-Петровский	Управляющая организация ООО «Жилспектр» Адрес: 141140, Московская область, Щелковский р-н, п.Свердловский, ул.Михаила Марченко,д.2,пом.1 ИНН/КПП 5050055692/505001001 ОГРН: 1065050001972 Наименование банка: Банк «Возрождение» (ПАО) г.Москва р/с 40702810006000141219 к/с 301018109000000000181 БИК: 044525181
Глава городского округа  О.В.Фетюков	 Нестерова Е.М.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Снятие пружин на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

6. Ремонт просевших отмосток.

7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.

3. Утепление чердачных перекрытий.

4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

9. Утепление бойлеров.

10. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

11. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

12. Консервация поливочных систем.

13. Укрепление флагодержателей.

14. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

15. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

16. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках в местах общего пользования.

5. Укрепление трубопроводов.

6. Проверка канализационных вытяжек.

7. Мелкий ремонт изоляции.

8. Проветривание колодцев.

9. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5. Подготовка зданий к праздникам.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории.
10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
12. Удаление мусора из здания и его вывозка.
13. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Примечания:

1. В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений. Основания: п.3 ст.67, ст.158 Жилищного кодекса РФ, п.20 Правил пользования жилыми помещениями.
2. Периодичность работ установлена действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Приложение №2 к договору временного управления МКД

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту в МКД

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту в МКД регламентирована постановлением органа местного самоуправления и составляет 5,65 руб. за один кв.м. жилой площади.

Глава городского округа



О.В.Фетюков

Директор ООО «Жилспектр»

Нестерова Е.М.

