

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

г. Южно-Сахалинск

« 04 » декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сахжилсервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Син Су Бок действующего на основании Устава и собственник нежилого помещения № 2, Цокольный этаж, АО «Сахалин-Инжиниринг», в лице генерального директора Альперовича Р.В., именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании Устава, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «01» декабря 2020, проведенного Департаментом городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещениями по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Емельянова А.О., 35-А, корпус 2, находящихся в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся помещением на основании договора социального найма либо соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями договора социального найма либо соглашения.

1.6. Характеристики помещения (квартиры) принадлежащего Собственнику:

- нежилое помещение на цокольном этаже с № 2;
- площадь: 310,8 кв.м.;
- Месторасположение помещения (квартиры): многоквартирный дом в г. Южно-Сахалинске, ул. Емельянова А.О., дом 35-А корпус 2.
- право собственности на помещения подтверждается выпиской из ЕГРН номер государственной регистрации права 65:01:0602002:5752-65/026/2018-1.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация, в соответствии с приложением, указанным в п.3.1.4., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в **приложении № 1**.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения- входные соединения клеммы автоматических включений, расположенных в этажном щитке;

- на системе газоснабжения – верхняя граница отключающего устройства (кран шаровой приварной) между внутриквартальной газораспределительной сетью и фасадной обвязкой; между фасадной обвязкой, являющейся общим имуществом МКД и внутриквартирной системой газоснабжения с установленным газовым оборудованием (на отопление и пищеприготовление) – наружная часть стены.

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), мусороприемные камеры, мусоропроводы - являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных актов.

3.1.2. В течении 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представить организатору конкурса подписанный проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию).

3.1.3. В течении 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направить подписанные проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений для подписания указанных договоров в порядке, установленном ст.445 ГК РФ.

3.1.4. Оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с приложениями № 2 к настоящему Договору и являющихся неотъемлемой частью Договора.

3.1.5. От своего имени, в интересах Собственника:

- заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и заключить договор на поставку природного газа с ресурсоснабжающей организацией для газоснабжения помещений;

- осуществлять контроль за соблюдением договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет;

- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;

- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал;

- производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на объем и качество предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества коммунальных услуг, учет их исполнения;

- в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

- производить по требованию Собственника сверку платы за жилое помещение не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

- производить по требованию Собственника сверку коммунальные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней), за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.1.6. Разместить на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование Управляющей организации, адрес месторасположения;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- перечень предоставляемых услуг;
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- параметры качества предоставления коммунальных услуг;
- предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

3.1.7. Информировать Собственника путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о изменении тарифов на коммунальные услуги;
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

3.1.8. В части осуществления эксплуатации, технического обслуживания многоквартирного дома:

- соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда установленных действующим законодательством Российской Федерации;

- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;

3.1.9. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из жилого в нежилое, перепланировки, в течение трех рабочих дней с момента обращения;

- документы, необходимые для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;

- справки о составе семьи, выписки из карточек регистрации, поквартирных карточек, домовых книги в течение рабочего дня с момента обращения;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей и осуществлять сбор установленных Договором платежей;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

3.1.10. Ежеквартально, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным, представлять администрации города, как собственнику муниципальных квартир и организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отчет по собираемости и расходованию денежных средств, о количестве заключенных договоров управления с собственниками. (Приложение № 4). Отчет направлять в адрес Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска, пр.Мира,64А факс: 300924 а также на официальном сайте, предназначенном для раскрытия информации www.reforma.gkh.ru/, www.gis-zkh.ru/ В отчете указываются соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и

жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.11. Вести и хранить техническую и иную, связанную с управлением домом документацию. Управляющей организации, вносить в нее изменения отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, комиссионно, по акту приема-передачи с участием представителя вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.12. По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора.

3.1.13. Предоставлять, по запросу, информацию для органов местного самоуправления.

3.1.14. В случае высвобождения квартиры (по причине смерти и др.) передавать информацию в органы местного самоуправления;

3.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Права Управляющей организации.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке предусмотренные условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса;

- требовать внесения платы за текущее содержание и ремонт помещения, за потребленные коммунальные услуги, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно приложения № 2, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности Собственника помещений, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.

3.2.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации (**Приложение № 3**) к настоящему Договору), в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

3.3.4. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.5. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 час.

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

3.4. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязуется:

3.4.1. Передать полномочия по исполнению условий настоящего договора управления лицам, непосредственным потребителям услуг Управляющей организации (нанимателям и членам их семей), не являющимся стороной Договора управления, но у которых возникают соответствующие условиям Договора управления права и обязанности перед Управляющей организацией, а у Управляющей организации перед такими лицами. После заключения настоящего Договора Собственник муниципального жилищного фонда обязан уведомить нанимателей и членов их семей о прикреплении к Управляющей организации с выполнением функций, предусмотренных п.3.1 настоящего Договора и порядке обслуживания.

3.4.2. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах – нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора. Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением Собственником условий настоящего Договора.

3.4.3. До заселения муниципальных жилых помещений и в случае освобождения их по причине выбытия нанимателя и членов его семьи, нести расходы на содержание муниципальных жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходов на оплату коммунальных слуг и ОДН.

3.4.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.5. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1 настоящего договора.

3.5.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку своего помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

3.5.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5.5. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений по выбору способа управления и решения которого вступают в силу после окончания срока действия настоящего Договора.

3.5.6. Получать от исполнителя:

- сведения о состоянии расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

- акт о непредоставлении или предоставлении услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

- информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменения размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.5.7. Быть, в соответствии с настоящими Договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг;

3.5.8. Требовать :

- уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и в случаях, предусмотренных федеральными законами;

- возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен организатором конкурса из расчета 1 кв. метр общей площади жилого помещения, включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и составляет **42,29** рубля.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за жилые помещения и коммунальные услуги, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, в зависимости от уровня благоустройства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается одинаковым.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном Федеральным Законом.

4.4. Собственник вносит плату Управляющей организации не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 - го числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещения 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, установленном действующим законодательством.

4.7. В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

4.8. Управляющая организация должна произвести перерасчет платы с Собственником по факту предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.9. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится исполнителем услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.11. Оплату за оказанные коммунальные услуги Управляющая организация обязана перечислять на счета ресурсоснабжающих организаций, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и установление факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, не позднее 20 рабочих дней с даты обращения;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.3. - 5.5. раздела 5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников с указанием даты, времени и места для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организацией на обращения Собственника;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция, Госпожнадзор, ФГУЗ,

Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения условий настоящего Договора составляется акт комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей:

- Управляющей организации (обязательно);
- Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя);
- подрядной организации;
- свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одних суток с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя).

5.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), нанимателю (члену семьи нанимателя) под расписку.

5.5. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения и добровольного возмещения ущерба акт может не составляться.

6. Ответственность сторон

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

6.2. Размер убытков и неустойки при не предоставлении услуг, выполнении работ ненадлежащего качества устанавливается в соответствии с Гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

6.5. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Основания и порядок расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут в случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 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 судебном порядке.

7.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.6. Изменение условий Договора возможно по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

7.8. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения Управляющей организации от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора. Собственники вправе потребовать возмещения вреда, понесенных расходов в случае выполнения указанных работ, услуг третьими лицами в связи с неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

7.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные средства на указанный Собственником счет.

8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае, если указанные споры не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу в соответствии с п. 3.1.2.

9.2. Договор может быть прекращен в порядке, установленном в 7 разделе.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома
2. Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома
3. Перечень коммунальных услуг.
4. Отчет по собираемости и расходованию денежных средств по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда.

10. Подписи Сторон

От управляющей компании:

ООО «Сахжилсервис»
Адрес: г. Южно-Сахалинск,
ул. Емельянова А.О. 35А
Телефон/факс: 515-565
Электронная почта: _____
ОГРН 1156501001216
ИНН/КПП 6501270175/650101001
Р/с 40702810250340000282
в Дальневосточный банк
ПАО «Сбербанк» г. Хабаровск
К/с 30101810600000000608
БИК 040813608

Генеральный директор ООО
«Сахжилсервис»
(подпись) _____ Бок/
(Ф.И.О.)

От собственника:

АО «Сахалин-Инжиниринг», собственник помещения
Цокольного этажа по ул. Емельянова А.О., 35-А, кор 2

(подпись) _____ (Ф.И.О.)



УТВЕРЖДАЮ

Директор Департамента городского хозяйства
администрации города Южно-Сахалинска

(должность, ф. и. о. руководителя органа

Д.И.Трофимов

местного самоуправления, являющегося организатором
конкурса,

693004, г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, д. 64А

почтовый индекс и адрес, телефон,

Тел. 300-765, факс 300-795, depgh@mail.ru

факс, адрес электронной почты)

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома **г. Южно-Сахалинск, ул. Емельянова, 35 А корпус 2**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки **многоэтажный многоквартирный жилой дом**
4. Год постройки **2017 год**
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа **0%**
7. Год последнего капитального ремонта **-**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
9. Количество этажей **16 (в том числе 1 этаж подземный)**
10. Наличие подвала **Подземный этаж**
11. Наличие цокольного этажа
12. Наличие мансарды
13. Наличие мезонина
14. Количество квартир **52**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества **КВ.М.**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
18. Строительный объем **17234,70** куб. м
19. Площадь:
 - а) общая площадь **5712,20** кв.м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир **3290,20** кв. м
 - в) жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд, и террас) **3535,10**
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав **1426,30** кв.м
19. Количество лестниц **3** шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **КВ.М.**
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **65:01:0602002:54**

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Монолитная железобетон	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитная железобетон	удовлетворительное
3.	Перегородки	Монолитная железобетон	удовлетворительное
4.	Перекрытия	Монолитная железобетон	удовлетворительное
	чердачные		
	междуэтажные		
	подвальные		
	(другое)		
5.	Крыша	Инверсионная по утеплителю Пеноплэкс, со смещенного типа с 2-х слойным направляемым гидроизоляционным ковром типа Техноэласт ЭКП	удовлетворительное
6.	Полы	бетонные	удовлетворительное
7.	Проемы	бетонные	удовлетворительное
	окна	ПВХ двойной стеклопакет	удовлетворительное
	двери	металлические	удовлетворительное
	(другое)		
8.	Отделка		
	внутренняя	обои, побелка, окраска	удовлетворительное
	наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные		
	электроплиты		
	телефонные сети и оборудование		
	сети проводного радиовещания	отсутствуют	
	сигнализация		
	мусоропровод		
	лифт	2	удовлетворительное
	вентиляция	приточно-вытяжная	удовлетворительное
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	централизованное	удовлетворительное
	холодное водоснабжение	централизованное	удовлетворительное
	горячее водоснабжение		
	водоотведение	централизованное	удовлетворительное
	газоснабжение	да	удовлетворительное
	отопление (от внешних котельных)		
	отопление (от домовой котельной)		
	печи		
	калориферы		
	АГВ		
	(другое)		
11.	Крыльца		
12.	Класс энергоэффективности	“В”	
13.	Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади		
14.	Материалы утепления наружных конструкций		

ООО «Сахжилсервис» С.Б. Син

АО «Сахалин-Инжиниринг»

Р.В. Аляпович

УТВЕРЖДАЮ
Директор Департамента городского хозяйства
администрации города Южно-Сахалинска

(должность, ф. и. о. руководителя органа
Д.И.Трофимов

местного самоуправления, являющегося организатором
конкурса,
693004, г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, д. 64А

почтовый индекс и адрес, телефон,
Тел. 300-765, факс 300-795, depgh@mail.ru

факс, адрес электронной почты)

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

Адрес многоквартирного дома: г. Южно-Сахалинск, ул. Емельянова, д. 35 А корпус 2

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб)	Стоимость на 1 кв. м. Общей площади (руб. в месяц)
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и маршей, пандусов;	5 раз в неделю, выше 3 этажа 2 раза в неделю		
влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и маршей, пандусов протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов);	по графику		3,50
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год		
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:			

Уборка контейнерных площадок, ремонт, проведение дезинсекции и дератизации мусорных контейнеров Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка свежесвалившегося снега нанесенного происхождения; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; подметание и уборка придомовой территории; уборка и окос газонов; прочистка ливневой канализации; очистка металлической решетки и приямка.	7 раз в неделю 2 раза в год 6 раз в неделю		4,15
3. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.			
Локализация аварий	круглосуточно		1,54
4. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.			
4.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений — восстановление их работоспособности. 4.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: 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; контроль за состоянием дверей подвалов, технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. 4.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома: проверка кровли на отсутствие протечек; 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 крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердак, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам — незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 4.4. Работы, выполняемых в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 4.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: выявление нарушений отделки фасада и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявления нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 4.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: 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; при выявлении нарушений в отопительный сезон — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разработка плана	По мере необходимости		4,60

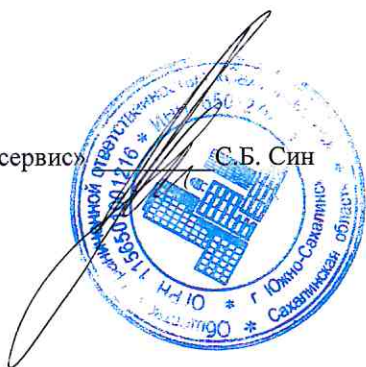
восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
5. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
5.1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) отопления и водоотведения в многоквартирном доме: 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); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. 5.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости		5,10
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:			
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	По плану		4,90
7. Работы по содержанию и ремонту лифтового оборудования (2 лифта):			
Пассажирский лифт организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по плану		6,00
Грузопассажирский лифт организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по плану		6,00
8. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом:			
Работа паспортного стола, регистрация и прописка (выписка) граждан в УФМС РФ, услуги расчетно-кассового центра по выпуску и доставке квитанций, ведению учета и сбора платежей, работа по заключению договоров, расходы на управление и т.д.	Ежедневно		4,00
9. Работы по содержанию охранно-пожарной сигнализации и системы вентиляции и дымоудаления:			
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи пожарно-охранной сигнализации в доме; Техническое обслуживание и ремонт охранно-пожарной сигнализации, систем вентиляции и дымоудаления	круглосуточно По плану		2,50
ИТОГО:			42,29

**ПЕРЕЧЕНЬ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ИСХОДЯ ИЗ СТЕПЕНИ БЛАГОУСТРОЙСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Холодное водоснабжение – прямые договора с РСО.
2. Горячее водоснабжение – прямые договора с РСО.
3. Водоотведение – прямые договора с РСО.
4. Электроснабжение – прямые договора с РСО.
5. Отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) – прямые договора с РСО.
6. Газоснабжение - отсутствует.
7. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества:
 - холодная вода
 - горячая вода
 - электрическая энергии

ООО «Сахжилсервис»

С.Б. Син



АО «Сахалин-Инжиниринг»

В.В. Альперович



**Отчет о расходах по содержанию и текущему ремонту
жилфонда**

_____ за _____

Начислено населению _____

Собрано с населения _____

Уровень сбора _____ %

№ п/п	Наименование и состав работы	Стоимость работ, тыс.руб.
	Всего по содержанию дома	
1	Уборка придомовой территории	
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома	
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
4	Обслуживание и ремонт конструктивных элементов зданий	
5	Содержание и ремонт внутридомовых систем электроснабжения	
6	Содержание и ремонт внутридомовых систем ХВС	
7	Содержание и ремонт внутридомовых систем отопления и ГВС	
8	Прочие расходы	

Руководитель _____

