ДОГОВОР № 28/20
управления многоквартирными домами

г. Салехард «25» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал» (ООО «Квартал»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кулешова Игоря Николаевича, действующего основании Устава, с одной стороны, и

Собственник (представитель собственника) помещений в многоквартирных домах Администрация муниципального образования город Салехард, в лице представителя собственника – начальника управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования город Салехард Кучера Сергея Васильевича, действующего на основании Положения, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», и каждый в отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения, цель и предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21 декабря 2018 года № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и на основании постановления Администрации муниципального образования город Салехард от 11 июня 2020 года № 1435 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация» (далее – Постановление), с целью поддержания работоспособности и надлежащего содержания общедомового имущества многоквартирного дома № 21 по улице Свердлова в городе Салехарде, включая обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством, условиями настоящего Договора и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность оказания и их стоимость определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Коммунальные услуги, потребляемые Управляющей организацией в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, определены и приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Для осуществления потребление коммунального ресурса на содержание общего имущества многоквартирного дома заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями.

1.5. Предельные сроки устранения недостатков при содержании общего имущества многоквартирного дома определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.6. Выплаты на содержание незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования город Салехард определяются и рассчитываются в соответствии с Приложением № 5 настоящего Договора.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - ЖК РФ), осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в порядке и в соответствии с требованиями установленными:

- Жилищным кодексом Российской Федерации.
- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание);
- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями);
- Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления управления МКД);
- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее - Минимальный перечень услуг и работ); Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – Правила оказания услуг и выполнения работ содержания общего имущества в многоквартирном доме);
- Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту

пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».

- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее – Стандарт раскрытия информации)».

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

- Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».

- Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

- Правилами благоустройства на территории муниципального образования город Салехард, утвержденными Решением Городской Думы муниципального образования город Салехард от 27.10.2017 № 81 (далее – Правила благоустройства);

- Постановлением Администрации МО г. Салехард от 08.10.2013 № 480 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений жилого фонда города Салехарда».

- Порядком взаимодействия организаций и учреждений города по вопросам эксплуатации муниципального жилищного фонда города Салехард, утвержденным распоряжением Администрации города от 18.10.2016 № 1820-р (далее – Порядок взаимодействия организаций по вопросам эксплуатации муниципального жилищного фонда).

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома установлен Постановлением, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому помещению.

2.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, также размер платы за потребленные коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества приведены в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества за 1 кв.м. общей площади жилого помещения Собственника, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года.

2.4. Размер платы за потребленные коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунального ресурса и устанавливается за 1 кв.м. общей площади жилого помещения Собственника.

2.5. Порядок расчетов.

2.5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится собственниками, нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов,

предоставляемых Управляющей организацией (либо организацией, оказывающей данный вид услуг по договору с Управляющей организацией) собственникам, нанимателям, арендаторам не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.5.2. Собственник, наниматель, арендатор несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и ремонт жилого помещения, обязан уплатить пени в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.5.3. Изменение размера платы за содержание жилого помещения производится по основаниям и в порядке, установленным Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание.

3. Сроки, порядок выполнения работ и оказание услуг

3.1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензии Управляющей организации, но не ранее 1 числа следующего месяца.

3.2. Управляющая организация прекращает выполнение работ и оказание услуг с даты расторжения настоящего Договора, расторгнутого на основании решения общего собрания собственников или протокола открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3.3. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги в сроки, порядке и в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами, указанными в пункте 1.8. настоящего Договора и иными нормативными правовыми актами, действующими в области жилищно – коммунального хозяйства, Приложением № 4 к Договору.

3.4. Управляющая организация осуществляет потребление коммунальных услуг, приведенных в Приложении № 3 в объеме, качестве и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, и в соответствии с условиями договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного с ресурсоснабжающей организацией. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам), установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). Изменение размера платы за коммунальные услуги и перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.5. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным (индивидуальным) определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме:

Границы ответственности Управляющей компании	**Границы ответственности Собственника, нанимателя помещения**
Стояки горячего, холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков до первого резьбового соединения.	От первого резьбового соединения на ответвлениях от стояков горячего, холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счетчики, и другое сантехническое оборудование
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных

исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	щитах, включая квартирные электросчетчики.
Внутридомовая система канализации (водоотведения), общий канализационный стояк вместе с крестовинами, тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, а также другого оборудования, расположенного на внутридомовых сетях.	В случае наличия в квартирах отключающих устройств на системе отопления- запорная арматура, приборы отопления(радиаторы), расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживающей только одну квартиру.

4. Права и Обязанности сторон

4.1 Собственник вправе:

4.1.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе требовать выполнения работ и оказания услуг по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг для содержания общего имущества многоквартирного дома в объемах и качестве установленными требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим Договором.

4.1.2. Осуществлять контроль над исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору:

а) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

б) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления необходимых документов.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации составления акта о причинении ущерба имуществу Собственника. Привлекать третьих лиц (организации, оказывающие данный вид услуг) для составления акта о причиненном ущербе имуществу Собственника.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью и (или) имуществу в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Обращаться в Управляющую организацию для получения информации о перечне, объеме, стоимости и сроках (периодичности) оказываемых услуг и выполняемых работ.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении Договора управления. Направлять в Управляющую организацию возражение в отношении предоставленного отчета (оформленное в письменном виде, в течение 10 рабочих дней со дня получения от Управляющей организацией отчета).

4.1.8. Собственник жилых помещений муниципального жилищного фонда вправе

поэтапно оплачивать Управляющей организации расходы, понесенные за жилищно-коммунальные услуги по незаселенным жилым помещениям муниципального жилищного фонда.

Осуществлять проверку обоснованности представленных Управляющей организацией документов, указанных пункте 4.4.3 Договора в течение трех рабочих дней после получения документов и направляет в адрес Управляющей организации подписанный акт об оказании услуг.

Основанием для возврата акта об оказании услуг без подписания является:

а) непредставление документов, указанных в настоящем пункте;

б) арифметические ошибки;

в) обращение ненадлежащего лица;

г) подписание документов ненадлежащим лицом.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Использовать помещения в многоквартирном доме в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом РФ.

4.2.2. Соблюдать правила пожарной безопасности (ст. 34 ФЗ «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994 года) при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать использование самодельных нагревательных приборов и предохранительных устройств, не допускать загромождения своим имуществом коридоров, технических помещений, проходов, лестничных и межквартирных площадок, запасных выходов, чердаков, не вскрывать замки люков и дверей чердачных и технических помещений, выполнять другие требования пожарной безопасности. Не допускать применение открытого огня и курения в местах общего пользования, не использовать пиротехнические средства на придомовой территории. При обнаружении пожара немедленно уведомить пожарную охрану, до прибытия пожарной охраны принимать меры по тушению пожара, эвакуации людей и имущества.

4.2.3. Содержать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него и не входящее в состав общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и вышедшего из строя оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Не использовать оборудование и приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых сетей, не устанавливать приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства) и не отвечающие техническим параметрам сети водоснабжения. Не использовать теплоноситель не по прямому назначению (производить слив с системы отопления). Самовольно не подключать жилое помещение к сети электроснабжения, не снимать пломбы индивидуальных приборов учёта.

4.2.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. Не занимать помещения общего пользования, не устанавливать личное оборудование в местах общего пользования без согласия собственников. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, оборудования, осветительных приборов, инженерных коммуникаций или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать хранение на придомовой территории неисправных автомобилей и их частей. Не сооружать на придомовой территории незаконные постройки. Не ставить транспортные средства ближе 10 метров от наружной стены здания во избежание их повреждения. Не пренебрегать требованиями Управляющей организации при ограничении проезда и прохода в опасной зоне схода снега с кровли, самостоятельно не убирать

ограждение опасных зон. Не устраивать дополнительных сетей электроснабжения (переносок).

4.2.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в Управляющую компанию по телефону (ам) 8 (34922) 6-55-86 круглосуточно.

4.2.6. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, нести ответственность за несвоевременное и не в полном объеме внесение указанной платы.

4.2.7. Вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) и нести ответственность перед ресурсоснабжающими организациями за несвоевременное и (или) не в полном объеме внесение платы за коммунальные услуги.

4.2.8. Предоставлять Управляющей организации сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении собственника, а также об изменении собственника помещения в течение 10 дней со дня этих изменений.

4.2.9. Осуществлять контроль за недопущением (не допускать) выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче принадлежащего ему помещения.

4.2.10. Собственники, наниматели, арендаторы обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями.

4.2.11. Оказывать содействие представителям Управляющей организации в допуске (допускать) в принадлежащее ему помещение в заранее согласованное время (за исключением случаев аварийных ситуаций).

4.2.12. Уведомлять письменно Управляющую организацию об отчуждении, передаче в наем, аренду (расторжении договора с нанимателем, арендатором) жилого помещения.

4.2.13. Собственник жилых помещений муниципального жилищного фонда обязан оплачивать Управляющей организации расходы, понесенные за жилищно-коммунальные услуги по незаселенным жилым помещениям муниципального жилищного фонда по условиям и в порядке определенными пунктами 4.3.4 и 4.4.3 Договора.

4.3. Управляющая организация вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять способ внесения собственником, нанимателем, арендатором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.2. Предъявлять требования к собственнику, нанимателю, арендатору помещения по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, потребленные коммунальные и прочие услуги, уплаты неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3.3. Взыскивать с собственника, нанимателя, арендатора помещения образовавшуюся задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, потребленные коммунальные и прочие услуги, оказываемые по настоящему Договору, в установленном законном порядке.

4.3.4. Предъявлять требования собственнику жилых помещений муниципального жилищного фонда по оплате понесенных расходов за жилищно-коммунальные услуги по незаселенным жилым помещениям муниципального жилищного фонда, по обязательствам, установленным пунктом 4.4.3 Договора.

Производить начисление пеней, при осуществлении расчетов за незаселенные помещения муниципального жилищного фонда в случае, если собственник не осуществил расчеты в течение трех месяцев с момента подписания акта об оказании услуг.

4.3.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве (переоборудовании) и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании помещений не по назначению.

4.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

4.3.7. Требовать допуск работников Управляющей организации, иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов надзора (контроля) для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, контроля за их эксплуатацией в помещение, в заранее согласованное с собственником, нанимателем, арендатором время, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.8. Инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством.

Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме без права голосования.

Вносить предложения собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

4.3.9. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для начисления платы содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

- для доставки платежных документов потребителям;

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей.

4.3.10. Привлекать третьих лиц (подрядные организации) к выполнению отдельных видов работ, оказанию услуг по настоящему Договору.

4.3.11. По решению собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, передавать в пользование иным лицам (заключать договоры) в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объекты общего имущества в многоквартирном доме, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

4.3.12. Требовать от собственника, нанимателя, арендатора надлежащего исполнения обязательств определенных законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.3.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения в сфере жилищного законодательства, по управлению,

техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.4. Управляющая организация обязана:

4.4.1. В целях обеспечения надлежащего управления многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, осуществлять управление, выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами, указанными в пункте 1.8 Договора, а также в том числе:

1) обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы самостоятельно либо путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

2) организовать приём граждан, приём и своевременное рассмотрение обращений (претензий) граждан в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Рассматривать обращения (претензии) в установленные законом сроки. Рассматривать устные обращения, в том числе поданные по телефону или через систему диспетчерской связи в день их поступления, организовывать устранение недостатков указанных в обращении - не позднее, чем на следующий день (в течение суток со времени получения заявления), а по обращениям связанных с аварийной ситуацией организовать незамедлительное устранение недостатков;

3) вести и хранить, обновлять, восстанавливать техническую документацию на многоквартирный дом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) участвовать во всех проверках, осмотрах, обследованиях многоквартирного дома, подготавливать необходимую техническую документацию;

5) в случае привлечения третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг заключить соответствующий договор. Предоставить заключенный договор собственнику. Вести учет выполненных работ и оказанных услуг. Осуществлять контроль над качеством выполняемых работ и оказываемых услуг третьими лицами в рамках заключенного договора;

6) обеспечить (обустроить) место временного хранения коммунальных (твердых бытовых и крупногабаритных) отходов, путем установки контейнерной площадки в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации, либо заключения от своего имени договора аренды контейнерной площадки. Обеспечить содержание и ремонт контейнерной площадки. Осуществлять вывоз и утилизацию коммунальных (твердых бытовых и крупногабаритных) отходов путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Не допускать переполнения контейнеров, а также засорение (захламление) площадок для их размещения и прилегающих к ним территорий;

7) обеспечить вывоз, в том числе откачку, жидких бытовых отходов: вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории. Обеспечить бесперебойное водоотведение сточных вод от многоквартирного дома в случаях предусмотренных Федеральным законом о водоснабжении и

водоотведении. Не допускать разливов жидких бытовых отходов из емкостей накопителей (септиков);

8) информировать собственников, нанимателей, арендаторов путем размещения соответствующей информации на досках объявлений расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте доступном для всех, относящейся к предмету настоящего Договора;

9) информировать письменно, в установленные законодательством сроки, собственника о всех проводимых общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома. Направлять копии решений (протоколов) собственников принятых на общем собрании;

10) ежегодно представлять собственнику помещений в многоквартирном доме письменный отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года. Вносить соответствующие корректировки в отчет при получении письменного возражения собственников помещений в многоквартирном доме, либо предоставить письменное обоснование по пунктам возражений с обеспечением ознакомления собственников к обосновывающим документам (при необходимости), в срок, не превышающий 10 рабочих дней с даты поступления возражения. Размещать данный отчет в ГИС ЖКХ;

11) размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации. Обеспечить полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в ГИС ЖКХ;

12) обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации (ГИС ЖКХ), а также на сайте в сети Интернет, определяемом по выбору Управляющей организации;

4.4.2. Заключать от своего имени и за свой счет договор о приобретении коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с требованиями установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, на коммунальные услуги, приведенные в Приложении № 3 к Договору.

4.4.3. При предъявлении требований по оплате понесенных расходов за жилищно-коммунальные услуги по незаселенным жилым помещениям муниципального жилищного фонда направить собственнику жилых помещений муниципального жилищного фонда не позднее 5 числа следующего за оплачиваемым месяцем платежные документы:

- данные Управляющей организации или привлеченной специализированной организации, осуществляющей ведение расчетов с населением за жилищно-коммунальные услуги, подтверждающие фактически произведенные начисления за отчетный период с учетом перерасчетов, произведенных за период, когда помещение являлось незаселенным;

- акт об оказании услуг с указанием адреса, номера помещения, периода расчета (начала и окончания), согласованный с организацией осуществляющей прием-передачу муниципального жилого помещения в соответствии с Порядком взаимодействия организаций по вопросам эксплуатации муниципального жилищного фонда;

- счет (счет-фактуру).

К расходам на содержание незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда относятся:

- расходы по содержанию незаселенных муниципальных жилых помещений, включающие в себя затраты за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг по незаселенным муниципальным жилым помещениям (отопление) и оплатой коммунальных услуг на общедомовые нужды в доле, приходящейся на незаселенные муниципальные жилые помещения, за исключением принятия решения собственниками многоквартирного дома решения о внесении платы в соответствии с частью 6.3 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

Оплата расходов производится в следующих случаях:

- в случае освобождения муниципальных жилых помещений – с даты освобождения жилого помещения до даты заключения соответствующих договоров;

- в случае приобретения жилого помещения - с даты государственной регистрации права собственности муниципального образования город Салехард на жилые помещения до даты заключения соответствующих договоров;

- в случае отчуждения незаселенных жилых помещений – до даты регистрации перехода права собственности.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам собственника.

5.3. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

5.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить письменно другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.6 Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

5.7 Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

5.8. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

При этом:

5.8.1. За несвоевременную и (или) не полную оплату за содержание и ремонт помещения, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день

просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.8.2. В случае неисполнения собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.8.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Условия освобождения от ответственности:

5.9.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для собственников (нанимателей) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.9.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников (нанимателей) и лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
- использования собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.9.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.9.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники (наниматели) помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.9.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине собственника (потребителя). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

5.9.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора.

6. Порядок разрешения споров

6.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и подлежат рассмотрению в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником в соответствии с его полномочиями путем:

7.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ.

7.1.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы). Расходы на экспертизу несет Управляющая организация, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушения условий Договора Управляющей организацией или причинно – следственной связи между действиями Управляющей организации и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

7.1.3. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.1.4. Обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

7.1.5. Проведение комиссионного обследования (осмотра) оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору и составление акта в случае нарушения условий Договора.

Акт о нарушении условий Договора (далее – акт о нарушении) по требованию любой из Сторон Договора (в т.ч. собственником, нанимателем, арендатором) составляется в случаях:

- оказания услуг и выполнения работ по Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;
- неправомерных действий собственника (нанимателей, арендаторов).

Подготовка бланков акта о нарушении осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт о нарушении составляется в произвольной форме.

Акт о нарушении должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (собственника, нанимателя, арендатора);
- описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества);
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии, Управляющей организации, Собственника (нанимателя,

арендатора).

Акт о нарушении составляется в присутствии собственника (нанимателя, арендатора) права которого нарушены. При отсутствии собственника (нанимателя, арендатора) акт о нарушении составляется комиссией без его участия с приглашением в состав независимых лиц (совета многоквартирного дома), о чем в акте о нарушении делается соответствующая отметка. Акт о нарушении составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (собственнику, нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении Управляющая организация не прибыла для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта о нарушении производится без ее присутствия. В этом случае акт о нарушении подписывается председателем совета многоквартирного дома (при его наличии) и независимыми лицами, приглашенными в комиссию.

7.1.6. Приемки выполненных работ и оказанных услуг по Договору – подписание ежемесячных актов выполненных работ и (или) оказанных услуг (далее – Акт). Акт составляется по форме утвержденной приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/ПР. Акт подписывает председатель совета многоквартирного дома. В случае если председатель совета дома не избран либо срок его полномочий истек, акт подписывает уполномоченное лицо, выбранное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация представляет акт для подписания председателю совета многоквартирного дома либо уполномоченному лицу не позднее 30 (31)-го числа отчетного месяца. Председатель совета многоквартирного дома либо уполномоченное лицо в течение 2-х дней рассматривает и при отсутствии замечаний подписывает акт. При наличии замечаний направляет мотивированные замечания в Управляющую организацию. Управляющая организация в течение 1-го рабочего дня рассматривает замечания, вносит изменения в акт либо представляет документы подтверждающие выполнение работ и (или) оказания услуг.

8. Срок договора.
Условия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до принятия общим собранием собственников решения о выборе способа управления многоквартирным домом или проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, но не более 1 (одного) года.

Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору, за исключением гарантийных обязательств и ответственности Сторон.

8.2. Условия и порядок изменения, расторжения Договора.

8.2.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено гражданским законодательством Российской Федерации, другими законами или Договором. Дополнительные соглашения к контракту являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их подписания Сторонами.

8.2.2. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2.3. В случае принятия собственниками на общем собрании решения о смене способа управления многоквартирным домом до истечения срока Договора или досрочного расторжения Договора, председатель совета многоквартирного дома или уполномоченное лицо, в течение 5 рабочих дней направляет уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения (протокола):

- Управляющей организации;
- в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора;
- в орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля.

8.2.4. В случае принятия собственниками решения о досрочном расторжении Договора, Договор считается расторгнутым по истечении 30 календарных дней со дня уведомления Управляющей организацией о принятом решении, если иной срок не указан в уведомлении или решении общего собрания о расторжении Договора.

8.2.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении условий Договора другой Стороной. Существенным признается нарушение Договора одной из Сторон, которое влечет для другой Стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении Договора;

2) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или Договором.

8.2.6. Сторона, которой направлено предложение о расторжении Договора по соглашению сторон, должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты его получения. Расторжение Договора по соглашению сторон производится Сторонами путем подписания соответствующего соглашения о расторжении.

8.2.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон, Стороны производят сверку расчетов, которой подтверждается объем оказанных Управляющей организацией услуг.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.2. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.3. В случае если положения настоящего Договора противоречат нормам действующего законодательства Российской Федерации, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации

9.4. Любой Собственник помещения в многоквартирном доме вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора.

9.5. Все приложения, дополнительные соглашения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность оказания и их стоимость;

Приложение № 2 – Состав и техническое состояние общего имущества

многоквартирного дома;

Приложение № 3 – Перечень коммунальных услуг, потребляемых Управляющей организацией для содержания общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 4 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 5 - Плановый расчет выплат, осуществляемых за счет средств бюджета муниципального образования город Салехард за незаселенные жилые помещения муниципального жилищного фонда.

10. Адреса и реквизиты Сторон

СОБСТВЕННИК: **Управление жилищно-коммунального хозяйства**	**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** **ООО «Квартал»**
Юридический и фактический адрес: 629007, ЯНАО, г. Салехард, ул. Свердлова, д. 49 ИНН/КПП 8901039061/890101001 ОГРН 1128 900 001 122 р/с 402 048 101 000 000 000 04 РКЦ г. Салехард БИК 047 182 000; ОКПО 44072070 фал./факс (34922) 3-19-62, 3-91-73 Начальник управления: _____ /С.В. Кучер/ м.п.	Юридический адрес: 629008, ЯНАО, г. Салехард, ул. Ямальская 1-115 Фактический адрес: 629008, ЯНАО, г. Салехард, ул. Республики, д. 79, офис 3 Телефон/факс 8 (34922) 99-177 6-55-86 (диспетчерская) ИНН/КПП 8901026626/890101001 ОГРН 1128901001569 Банковские реквизиты: Р/сч 40702810867450040864 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г.Тюмень Салехардское ОСБ № 1790 БИК 047102651 Директор: _____ /И.Н. Кулешов/ м.п.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от 25.06.2020 г. № 28/20

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Салехард, улица Свердлова, дом № 21

Категория многоквартирного дома:3.5
Жилые дома в деревянном исполнении 2-этажные с полным уровнем благоустройства, с уровнем износа свыше 65%
Общая площадь кв. м. 1 190,70

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Размер платы за содержание 1 кв. метра жилого помещения (рублей в месяц)	Плата населения за 1 м3 жидких бытовых отходов, руб./мес.
	I. Работы и услуги				
1	Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок	Выезд специалиста на место аварии на сетях водоснабжения, теплоснабжения,канализации не позднее 30 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан	38 864,45	2,72	
2	Сухая уборка во всех помещениях общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кроме лифтовых кабин)	3 раза в неделю	79 300,62	5,55	
3	Сухая и влажная уборка лифтовых кабин	3 раза в неделю	-	-	
4	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в месяц	-	-	
5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, доводчиков, дверных ручек, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц	-	-	
6	Влажная протирка полотен дверей и мытье окон в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год	-	-	

7	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год	285,77	0,02	
8	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год	571,54	0,04	
9	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания и устранение выявленных нарушений (ремонт просевшей отмостки)	По мере необходимости	-	-	
10	Проверка целостности окон с проведением восстановительных работ (замена разбитых стекол) в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости в течение 12 часов	5 286,71	0,37	
11	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Проверка целостности дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости в течение суток	3 000,56	0,21	
12	Проверка температурно-влажного режима, выявление фактов подтопления, захламления, загрязнения и загромождения подвальных помещений, технических помещений (продуваемых подполий), принятие мер по устранению выявленных нарушений	1 раз в год	142,88	0,01	
13	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). Удаление воздуха из системы отопления. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Ремонт - по мере необходимости. Расконсервация, регулировка и промывка системы центрального отопления, утепление бойлеров - 1 раз в год. Испытание системы центрального отопления - 2 раза в год	53 152,85	3,72	
14	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. Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.	Прочистка - по мере необходимости. Утепление - 1 раз в год	12 145,14	0,85	
15	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы вентиляции определение работоспособности оборудования и элементов системы в многоквартирном доме.	1 раз в год	-	-	

16	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. Незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. Очистка и промывка водонапорных баков. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	2 раза в год	16 717,43	1,17	
17	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов системы. Проведение восстановительных работ истемы дымоудаления. Устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов). Очистка от сажи дымоходов и труб печей. Устранение завалов в дымовых каналах.	1 раз в год	-	-	
18	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, 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. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раза в год	6 429,78	0,45	
19	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Проведение осмотров, техническое обслуживание и ремонт лифта (лифтов). Проведение аварийного обслуживания лифта (лифтов). Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	постоянно	-	-	
20	Подметание и уборка придомовой территории в теплый период года	1 раз в четверо суток	13 145,33	0,92	
21	Уборка газонов	1 раз в неделю	-	-	

22	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в двое суток	-	-	
23	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	1 раз в двое суток	1 000,19	0,07	
24	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в трое суток	3 143,45	0,22	
25	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	сдвижка - 1 раз в 6 часов, подметание - 1 раз в двое суток	97 303,99	6,81	
26	Очистка придомовой территории от снега - вывоз снега с учетом приема снега на временной снежной свалке	1 раз в трое суток	61 725,89	4,32	
27	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; незамедлительное устранение протечек.	по мере необходимости но не реже 2 раз в год	32 434,67	2,27	
28	Вывоз твердых бытовых отходов с учетом утилизации в организованных местах накопления бытовых отходов		-	-	
29	Вывоз крупногабаритного мусора с учетом утилизации в организованных местах накопления бытовых отходов**		-	-	
30	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, восстановление работоспособности коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды *		-	-	
31	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, восстановление работоспособности коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды тепловой энергии *		32 720,44	2,29	
32	Выявление повреждений в кладке,наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков брандмауэрных стен, восстановление проектных условий их эксплуатации	проведение технических осмотров - 1 раз в год, ремонт - по мере необходимости	-	-	
33	Вывоз твердых бытовых отходов из коробов (деревянные сборники) с учетом утилизации в организованных местах накопления бытовых отходов	по мере необходимости	-	-	
34	Проверка, обеспечение работоспособности и проведение дезинфекции дворовых туалетов, вывоз жидких и твердых бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории в теплый период года	Обработка туалетов дезинфицирующими средствами 1 раз в месяц, Очистка - 4 раза в месяц	-	-	
35	Проверка, обеспечение работоспособности и проведение дезинфекции дворовых туалетов, вывоз жидких и твердых бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории в холодный период года	1 раз в месяц	-	-	

36	Техническое обслуживание сетей уличного и дворового освещения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	постоянно, в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации ЖФ. (утверждены Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 г.)	-	-	
37	Вывоз жидких бытовых отходов, из септиков для населения, проживающего в жилищном фонде, обустроенном внутридомовой системой канализации и не подключенном к сетям централизованной системы канализации	по мере необходимости	183 797,62		65,48
38	Обход и осмотр внутриквартального и дворового газопровода (фасадный газопровод)		-	-	
39	Техническое обслуживание отключающих устройств		-	-	
40	Проверка герметичности внутреннего газопровода и газового оборудования		-	-	
41	**Коммунальные услуги на общедомовые нужды**		-	-	
41.1	*Потребление коммунальных услуг по электроснабжению на общедомовые нужды*	*постоянно*	-	-	
41.2	*Потребление коммунальных услуг по горячему водоснабжению на общедомовые нужды*	*постоянно*	-	-	
41.3	*Потребление коммунальных услуг по холодному водоснабжению на общедомовые нужды*	*постоянно*	-	-	
41.4	*Потребление коммунальных услуг по водоотведению на общедомовые нужды*	*постоянно*	-	-	
	Всего плата за работы и услуги		**641 169,31**	**32,01**	**65,48**

Собственник:
Начальник управления
_____ /С.В.Кучер/
м.п.

Управляющая организация:
Директор
_____ /И.Н. Кулешов/
м.п.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от 25.06.2020 г. № 28/20

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: ул. Свердлова, д. № 21

Категория многоквартирного дома 3.5

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3. Серия, тип постройки	жилой	
4. Год постройки	1979	
5. Степень износа по данным государственного технического учета	49	%
6. Степень фактического износа	свыше 65	%
7. Год последнего капитального ремонта		
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу		
9. Количество этажей	2	
10. Наличие подвала		
11. Наличие цокольного этажа		
12. Наличие мансарды		
13. Наличие мезонина		
14. Количество квартир	28	
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
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	4485	куб. м

19. Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	1300,7	кв. м
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1190,7	кв. м
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		кв. м
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	110	кв. м
20. Количество лестниц	3	шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	91,1	кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров	39,9	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	2549	кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	89:08:010102:671	

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	деревянные сваи	поражение забирки гнилью, коробление и отставание досок
2. Наружные и внутренние капитальные стены	брусчатые	деформация стен, поражение венцов гнилью и трещинами
3. Перегородки	деревянные	выпучивание в вертикальном слое
4. Перекрытия		
чердачные	деревянное, отепленное	глубокие трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами
междуэтажные	деревянное, отепленное	
подвальные		

5. Крыша	деревянные стропила по деревянной обрешетке, шифер	отставания и трещины коньков. Плит
6. Полы	дощатые, окрашенные	прогибы и просадки, излом отдельных досок
окна	2-е остекление, створчатые	переплеты расшатаны
двери	филенчатые	обвязка дверных полотен повреждена
внутренняя	штукатурка, побелка, покраска, обои	окрасочный слой потемнел, штукатурный слой осыпается
наружная	обшито дощечкой, покраска	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
плиты	газовые	
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция	есть	
вентиляционное оборудование	нет	
брендмаурная стена	нет	
освещение придомовой территории	нет	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	открытая	
холодное водоснабжение	центральное	
горячее водоснабжение	от электроводонагревателей	
водоотведение	септик-накопитель	
газоснабжение	баллоны	
отопление	от групп котельных	
приборы учёта воды	нет	

приборы учёта тепла	есть	
мусорные урны	нет	
контейнерная площадка	есть	
короба (деревянные сборники)	нет	
дворовые туалеты	нет	
11. Крыльца	деревянные	трещины

Собственник:
Начальник управления

_____ /С.В.Кучер/

м.п.

Управляющая организация:
Директор

_____ /И.Н. Кулешов/

м.п.

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 25.06.2020 г. № 28/20

Перечень коммунальных услуг, потребляемых Управляющей организацией в целях содержания общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование коммунальной услуги
1	~~Холодное водоснабжение~~
2	~~Горячее водоснабжение~~
3	~~Водоотведение~~
4	~~Электроснабжение~~
5	~~Газоснабжение~~
6	~~Отопление (теплоснабжение)~~
7	~~Обращение с твердыми коммунальными отходами (сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов)~~

Собственник:
Начальник управления

_____/С.В.Кучер/

м.п.

Управляющая организация:
Директор

_____/И.Н. Кулешов/

м.п.

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 25.06.2020 г. № 28/20

Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	**Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером или их обнаружения**
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток

10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения с печами их	Не более 1 суток
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности в системе искусственного освещения помещений общего пользования, придомовой территории, площадок всех видов (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников и их опор)	Не более 7 суток
18) Неисправности лифта	Не более 1 суток (с немедленным прекращением эксплуатации, принятием мер безопасности и ограждением опасной зоны, мер по освобождению людей оставшихся в лифте)
19) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности и ограждением опасной зоны)
20) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
21) Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	Не более 3 суток
22) Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	Не более 3 часов

23) Скопления крупногабаритного мусора на мусорной площадке	Не более 2 суток. Осуществлять контроль 1 раз в 2 суток для недопущения его скопления.
24) Отсутствие или повреждение указателей наименования улицы, переулка, площади здания, номера дома, флагодержателей на фасадах здания	Не более 7 суток
25) Наличие плотноукатанного и рыхлого снега на тротуаре и проезжей части в период снегопада или метели	Проводятся периодические работы по снегоочистке (периодичностью не более 3 часов). Складирование снега на придомовой территории, проездах, выездах, пешеходных зонах не допускается
26) Наличие снега наносного происхождения на покрытии проезжей части и тротуара при отсутствии снегопада	Снегоочистка с периодичностью не более 1 суток
27) Наличие плотноукатанного снега на тротуаре и проезжей части толщиной более 5,0 см	Не допускается. Срок устранения 1 сутки.
28) Возникновение зимней скользкости, образование наледи	Обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч
29) Наличие снега на крыше (кровле) толщиной более 30см	Не допускается. При оттепелях (выше 0°С) наличие снега не допускается любой толщины.
30) Образование наледей и сосулек на крышах (кровлях)	Не допускается. Для их недопущения, при наступлении оттепели проводятся ежедневные осмотры крыш (кровель)
31) При обнаружении недостатков указанных в пункте 29 и 30	Произвести ограждение мест схода снега с крыш, предупредить население о возможном сходе снега. Принять незамедлительные меры для устранения недостатков.

Собственник:
Начальник управления

_____ /С.В.Кучер/

м.п.

Управляющая организация:
Директор

_____ /И.Н. Кулешов/

м.п.

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 25.06.2020 г. № 28/20

Плановый расчет выплат, осуществляемых за счет средств бюджета муниципального образования город Салехард за незаселенные жилые помещения муниципального жилищного фонда, расположенных по адресам:

№п/п	Наименование организации	На 01.___.201_г.	На 01.___.201_г.	На 01.___.201_г.	Всего
1					
11.	Коммунальные расходы (отопление)	0,0	0,0	0,0	0,0
22.	Содержание	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Итого к оплате в отношении пустующих жилых помещений	0,0	0,0	0,0	0,0

Собственник:
Начальник управления

_____/С.В.Кучер/

м.п.

Управляющая организация:
Директор

_____/И.Н. Кулешов/

м.п.

Примечание:
Таблица составляется при предъявлении требований по оплате понесенных расходов за жилищно-коммунальные услуги по незаселенным жилым помещениям.