

**Договор
управления многоквартирными домами**

с. Екатеринославка

"24" сентября 2019 г.

Администрация Екатеринославского сельсовета, в лице главы Екатеринославского сельсовета Чабана Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава именуемый в дальнейшем "Собственник" на основании протокола открытого конкурса № 3 от 10.09.2019 по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и общество с ограниченной ответственностью «Авангард» в лице генерального директора Пфунт Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава и лицензии № 028000181 от 10.03.2017 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании протокола открытого конкурса № 3 от 10.09.2019 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Управляющая компания обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных по адресу:

1. с. Екатеринославка ул. 60 лет СССР, 3А;
2. с. Екатеринославка ул. 60 лет СССР, 3Б;
3. с. Екатеринославка ул. Ленина, 72;
4. с. Екатеринославка ул. Ленина, 56;
5. с. Екатеринославка ул. Ленина, 92;
6. с. Екатеринославка ул. Ленина, 88;
7. с. Екатеринославка ул. Ленина, 100;
8. с. Екатеринославка ул. Ленина, 50А;
9. с. Екатеринославка ул. Ленина, 52;
10. с. Екатеринославка ул. Ленина, 41;
11. с. Екатеринославка ул. Восточная, 24А;
12. с. Екатеринославка ул. Комбинат Таежный, 8;
13. с. Екатеринославка ул. Новая, 23;
14. с. Екатеринославка ул. 60 лет СССР, 1;
15. с. Екатеринославка ул. 60 лет СССР, 1А.

предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

1.2. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, согласно перечням указанным в конкурсной документации, а так же перечень дополнительных работ и услуг предложенных в ходе проведения конкурса участником конкурса с которым заключается настоящий договор (приложение № 1).

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

- представлять законные интересы собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками и нанимателями помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

- создать домовый комитет многоквартирного дома.

2.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении Собственникам и нанимателям жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, нанимателя и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. При оказании Собственнику и нанимателю услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и/или правительством соответствующего субъекта Российской Федерации.

2.1.4. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.

2.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.7. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления данным многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев поручать Исполнителю соответствующего договора, эксплуатирующему многоквартирный дом,

произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.2. По согласованию с Собственниками и нанимателями производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

2.2.3. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей компании.

2.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

2.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

2.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Амурской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

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

2.3.3. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно – коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.4. Своевременно предоставлять управляющей компании сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником для расчета платежей за услуги по Договору.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

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

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе

обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право собственника помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3. Платежи по договору

3.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на территории Екатеринбургского сельсовета.

3.2. Собственник или наниматель вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее ____ (_____) числа месяца, следующего за расчетным.

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

3.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

5.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

5.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей компанией не рассматриваются.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7. Организация Общего собрания Собственников

7.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает Управляющая компания.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись или помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по инициативе Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

8. Срок действия договора

8.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

8.2. Договор заключен на срок: три года с момента подписания договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Уведомления

9.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны направляться заказной почтой.

10. Общие условия

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

11. Подписи сторон

Управляющая организация
ООО «Авангард»

Администрация Екатеринославского
сельсовета

676630 Амурская область, Октябрьский район, с. Екатеринославка, ул. Новая, 10
ИНН/КПП: 2821005130/282101001
ОГРН: 1162801062533
ОКТМО 10638403101
БИК 040813608
Р/с 40702810403000003907
Банк: Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г.Хабаровск
Кор/с 30101810600000000608
Телефон: 89146087629, 89622954197

676630 Амурская область, Октябрьский район, с. Екатеринославка, ул. Коммунальная, 60
ИНН 2821000371 КПП 282101001
ОКТМО 10638403 ОГРН 1022801062305
Получатель: УФК по Амурской области (Администрация Екатеринославского сельсовета)
Банк: Отделение Благовещенск г. Благовещенск
БИК 041012001
р/сч 40101810000000010003
КБК 00111109045100000120676630



Пфунт А.А. /



/Чабан В. А. /

Перечень

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых (обязательных) работ по договору многоквартирными домами со всеми видами благоустройства.

№ п/п	Наименование услуг и работ	Подробное описание услуг/работ	Периодичность, срок исполнения	Стоимость на 1 кв. м. общей площади
1.	Работы по содержанию МКД	1. Ведение технической документации МКД. 2. Предоставление информации по тарифам и услугам собственникам жилых помещений и нанимателей. 3. Осуществления контроля за порядком пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД. 4. Осуществления контроля за качеством предоставляемых услуг (ведение претензионной работы) 5. Подметание полов, лестничных маршей в местах общего пользования. - в зимний период (подметание) - в летний период (влажная уборка) 6. Мытьё и протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, протирка дверей и окон, поручней лестничных маршей в местах общего пользования. - в летний период (влажная уборка) 7. Подметание придомовой территории от мусора и снега. Уборка урн от мусора.	Ежедневно Ежедневно Ежедневно Ежедневно 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в квартал 2 раза в неделю.	7,46
2.	Работы, выполняемые при	1. Консервация системы отопления. 2. Ремонт просевших отмосток. 3. Замена разбивших окон, стёкол и дверей в местах общего пользования.	1 раз в сезон. 1 раз в сезон. 1 раз в сезон.	2,18

	<p>4. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.</p> <p>5. Проверка исправности слуховых окон и вентиляционных вытяжек подвальных помещений.</p> <p>6. Ремонт и утепление входных дверей.</p>	<p>1 раз в сезон.</p> <p>1 раз в сезон.</p> <p>1 раз в сезон.</p>	
<p>3.</p> <p>Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отделочных элементов и помещений МКД.</p>	<p>1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу дома (смена прокладок, водопроводных кранов, уплотнение сгонов, набивка сальников и другой запорной арматуры.)</p> <p>2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах до 2 метров, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников компенсаторов, регулирующих кранов, вентиля и задвижек).</p> <p>3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств относящихся к общему имуществу дома (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования).</p> <p>4. Проверка заземления электрокабеля общедомовых электросетей.</p>	<p>Осмотр еженедельно, устранение в течение 1 суток.</p> <p>Осмотр еженедельно, устранение в течение 1 суток.</p> <p>Осмотр еженедельно, устранение в течение 1 суток.</p> <p>1 раз в квартал.</p>	<p>2,36</p>
<p>4.</p> <p>Аварийно-диспетчерская служба.</p>	<p>1. Ликвидация аварий в системах водоснабжения, отопления, электроснабжения и канализации и других поврежденных местах общего пользования.</p> <p>2. Проведение вспомогательных работ при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды из подвала вскрытие полов и отключение стояков с проведением сварочных работ).</p>	<p>Постоянно в течение срока договора</p> <p>Постоянно в течение срока договора</p>	<p>4,61</p>
<p>5.</p> <p>Текущий</p>	<p>1. Фундамент: устранение местных деформаций отмосток при входах в подъезды и подвальное помещение.</p>	<p>1 раз в 3 года.</p>	

ремонт мест общего пользовани я	2. Кровли: ремонт и частичная смена отдельных элементов кровли, усиление элементов деревянной стропильной системы. Удаление при необходимости снега и наледи. Ремонт гидроизоляции и утепление кровли.	1 раз в 3 года.	2,66
	3. Ремонт фасадов и подъездов: восстановление отделки стен потолков, полов, отделочными участками в подъездах, технических помещений, входах в подъезды. Окраска, побелка лестничных маршей подъездов.	1 раз в 5 лет	
	4. Отопление: Установка замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, элементов внутренних систем центрального отопления.	1 раз в 3 года.	
	5. Водопровод и канализация (горячее водоснабжение): Установка замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, элементов внутренних систем водоснабжения и канализации (горячего водоснабжения).	1 раз в 3 года.	
	6. Электроснабжение: Установка замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, электроснабжения здания за исключением внутренних устройств и приборов.	1 раз в 3 года.	
	Общая стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД		