

Договор управления многоквартирными домами № 1

п.г.т. Туманный

« 01 » июля 2024 года

Администрация городского поселения Туманный Кольского района, в лице главы администрации г.п. Туманный Кольского района Кривец Виктории Евгеньевны, именуемый в дальнейшем «Администрация», действующего на основании Устава, с одной стороны, и «Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Дом» (ООО «Эко-Дом») в лице директора Антоненко Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации и муниципального образования:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации части 1 и 2;
- Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" № 491 от 13 августа 2006 года;
- Постановление Правительства РФ «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124;
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» от 28.03.2012 № 253;
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 № 731;
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» от 10.02.1997 № 155;
- Постановления Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170;
- Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004.
- Писем и разъяснений Министерства регионального развития Российской Федерации.
- Постановление Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» № 75 от 6 февраля 2006 года, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.
- Протокол № 1/06-2024 от 26.06.2024 г. вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе по извещению № 23000006930000000003.

1. Цели и предмет договора.

1.1. На основании постановления администрации от 27.06.2024 года № 62 «О заключении договора управления многоквартирными домами» администрация городского поселения Туманный передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирными домами.

1.2. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирными домами, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества домов, расположенные по адресу: п.Туманный, улица Энергетиков' дома № 4, 7, 8, 9 (далее – Дома), предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Домах, решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирных домах.

1.3. Для достижения целей Договора Управляющая организация по заданию Администрации в течение всего срока Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Домов, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора.

1.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с учётом расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общедомового имущества собственников помещений в Домах, оказываемых Управляющей организацией, согласован сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности сторон.

2.1 Обязанности Управляющей организации.

2.1.1. Эффективно управлять Домами с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в пункте 1.1 Договора.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах с учётом расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общедомового имущества, содержится в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств Управляющей организацией, указанных в Приложении № 1, становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание собственников, нанимателей и арендаторов помещений, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и недопоставкам жилищно-коммунальных услуг.

2.1.4. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, производить перерасчет платежей в случае непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

2.1.5. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственникам помещений, нанимателям и арендаторам расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим договором сроки.

2.1.6. Использовать полученные от собственников, нанимателей и арендаторов денежные средства строго по целевому назначению.

2.1.7. Приступить к исполнению договора не позднее 30 дней с момента его подписания сторонами.

2.1.8. Предоставлять собственникам помещений, нанимателям и арендаторам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту помещений, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

2.1.9. Ежемесячно по запросам предоставлять Администрации сведения о показателях сбора платежей за предыдущий расчетный месяц по состоянию на 23 число месяца, следующего за расчетным.

2.1.10. Информировать собственников, нанимателей и арендаторов об изменении размера платы за услуги не позднее 30 дней до момента их применения.

2.1.11. За 15 дней до окончания срока действия Договора управления предоставить собственникам письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий 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. Письменный отчет вывешивается в помещениях управляющего и на досках объявлений, расположенных в подъездах домов.

2.1.12. Качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему договору.

2.1.13. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников (нанимателей, арендаторов) помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов.

2.1.14. Осуществлять ведение претензионной и судебной работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

2.1.15. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирным домам.

2.1.16. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования).

2.1.21. В случае выбора собственниками другого способа управления в течение 10 дней передать техническую документацию на многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирными домами, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирными домами, при выборе Собственниками непосредственного управления. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.2. Обязанности собственников, нанимателей и арендаторов.

2.2.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других собственников и пользователей помещений; либо общему имуществу в многоквартирных домах.

2.2.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.2.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.2.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.2.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.2.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.2.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.2.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.2.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.2.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3. Права Управляющей организации.

2.3.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности.

2.3.2. Заключать договоры с исполнителями работ и услуг.

2.3.3. Требовать доступа в помещения собственника при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственника.

2.3.4. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников, нанимателей и арендаторов задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.3.5. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.4. Права Собственника

2.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

2.4.2. Составлять акты снижения качества услуг по управлению жилым домом и требовать снижения суммы платежей за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.3. Содействовать Управляющей организации в работе с другими собственниками и нанимателями.

2.4.4. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющая организация обязана ей предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

2.4.5. За 15 дней до окончания срока действия договора управления Домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирных домов или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирными домами, 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.

2.4.6. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.7. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3. Порядок определения стоимости услуг.

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов и коммунальные услуги возникает у собственников, нанимателей и арендаторов с момента начала срока действия настоящего договора. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам, нанимателям и арендаторам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником помещений, нанимателем и арендатором, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, арендаторов нежилых помещений и нанимателей включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с учётом расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общедомового имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложениях № 1 к настоящему договору;

- Размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению в случае изменения величины расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общедомового имущества в многоквартирном доме, в связи с установлением (изменением) тарифа, установленного органами государственной власти субъектов Российской Федерации (Комитетом по тарифному регулированию Мурманской области) и (или) установлением (изменением) норматива потребления коммунального ресурса в целях содержания общедомового имущества многоквартирного дома. При этом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

3.3.1. Собственники помещений несут бремя расходов по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме непосредственно Управляющей организации, перечень устанавливается Приложениями № 1 к настоящему договору, на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственниками сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях,

Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, собственники, наниматели и арендаторы вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, оформленным в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.3.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" № 354 от 06.05.2011 года.

3.4. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.4.1. Плату за помещение и коммунальные услуги собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем:

3.4.1.1. оплаты наличными в кассу предприятия;

3.4.1.2. оплаты безналичным расчетом, перечислением денежных средств на расчетный счет предприятия, указанный в договоре, через структурные подразделения АО «Почта России», ПАО «Сбербанк России» и другие банки РФ.

3.4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции;

- для собственников и пользователей (арендаторов) нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.4.4. Управляющая организация предоставляет платежные документы (счет-квитанции) для оплаты собственниками (наймодателями) за расчетный период в срок до 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.5. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

4. Порядок оформления актов недопоставок и перерасчета платежей.

4.1. Оформление актов недопоставок услуг и перерасчет платежей осуществляется Управляющим в соответствии с настоящим договором в порядке, установленном постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» № 354 от 06.05.2011 года.

4.2. Собственник помещений, наниматель или арендатор, обнаруживший недопоставку, немедленно сообщает о ней Управляющей организации, а она направляет претензию, жалобу в адрес Исполнителя работ/услуг. Управляющая организация обязана своевременно информировать собственников, нанимателей и арендаторов о контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник помещений, наниматель или арендатор, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Исполнителем работ/услуг.

4.3. Управляющая организация, получившая заявку, проверяет обоснованность и масштабы недопоставки и вызывает представителя поставщика/исполнителя услуги для совместных или повторных замеров/проверок качества. При обоснованности заявки, подтвержденной проверкой и/или замерами, управляющей организацией составляется акт недопоставки.

4.4. Приглашение поставщика/исполнителя услуги для подписания актов недопоставок осуществляется в случаях, когда Управляющая организация предполагает возможное наличие вины поставщика/исполнителя услуги в недопоставках.

4.5. Если Управляющая организация сама является поставщиком недопоставленных услуг, то акт составляется собственником, нанимателем или арендатором помещения на основании своей заявки о недопоставке и подписывается заявителем (или двумя любыми жителями дома (подъезда), если недопоставка касалась всего дома (подъезда)), и направляется Управляющей организации для подписания.

Управляющая организация возвращает заявителю акт недопоставки, подписанный ею или с обоснованным отказом от подписания, в 5-ти дневный срок с момента получения.

Собственник, наниматель или арендатор помещения, составивший акт недопоставки и получивший отказ от подписания, вправе обратиться в компетентные органы для защиты своих интересов и разрешения спора (суд, комитет по защите прав потребителей, государственная жилищная инспекция и т.п.).

4.6. В остальных случаях акт подписывается Управляющей организацией, поставщиком/исполнителем услуг и заявителем. При отсутствии представителя поставщика/исполнителя услуг (если он надлежаще уведомлен о встрече) акт подписывается представителем государственной жилищной инспекции (приглашаемом в этом случае) и является основанием для перерасчета.

4.7. При возобновлении услуги (качества услуги) Управляющая организация составляет акт о возобновлении услуги (качества услуги) и приглашает представителя поставщика/исполнителя услуги для подписания.

4.8. Акт недопоставки оформляется в течение суток, исчисляемых от даты поступления заявки о недопоставке. Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной управляющей организацией. При снижении качества услуг по управлению акт о возобновлении услуги не подписывается, снижение платы собственникам (нанимателям, арендаторам) производится по результатам каждого месяца на основании актов недопоставок, направленных собственниками помещений в адрес Управляющей организации и подписанных Управляющей организацией.

4.9. Для удобства использования актов для перерасчетов платежей может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

- Время начала недопоставки
- Время окончания недопоставки
- Общее время отсутствия услуги/некачественной услуги
- Причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг.

Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только управляющей организацией и используется при перерасчетах платежей населению.

4.10. Основанием для перерасчета платежей являются оформленные в установленном порядке акты. Порядок оформления актов устанавливается настоящим Договором и действующим законодательством.

4.11. Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

5. Ответственность сторон.

5.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирных домах и представителем управляющей

организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2. Собственники, наниматели и арендаторы помещений в многоквартирных домах отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

5.4. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией

5.4.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед собственниками помещений, нанимателями и арендаторами в многоквартирных домах по возмещению убытков, вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу обеспечиваются предоставлением в пользу собственников, нанимателей или арендаторов компенсации за причиненный ущерб на основании предоставленных документов.

5.4.2. Собственники помещений, наниматели и арендаторы в многоквартирных домах вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленной компенсации.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору.

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника, нанимателя или арендатора помещения в многоквартирных домах в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники, наниматели и арендаторы помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники, наниматели и арендаторы вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирными домами ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирными домами, включающем 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.

6.3. Письменные претензии собственников помещений, нанимателей и арендаторов о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники помещений, наниматели и арендаторы вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в администрацию городского поселения Туманный Кольского района, а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные администрацией городского поселения Туманный Кольского района с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль, равно как и действия и решения администрации городского поселения Туманный Кольского района.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор заключается сроком на один год и действует с 01.07.2024 года по 30.06.2025 года. Права и обязанности у собственников, нанимателей, арендаторов помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты.

7.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

8. Условия изменения и прекращения договора

8.1. Перечни, указанные в Приложениях № 1, № 2, № 3 могут быть изменены по предложению Администрации и с согласия Управляющей организации.

8.2. Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

8.3. Срок действия договора управления продлевается на 3 месяца, если по истечении одного года с момента его подписания:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

8.5. По требованию Администрации договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 5.4.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

8.6. Собственники помещений в многоквартирных домах в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирными домами по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах принято решение о выборе или об изменении способа управления такими домами.

8.7. Собственники помещений в многоквартирных домах на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

8.8. Управляющая организация после прекращения договора обязана передать техническую документацию на Дома и иные, связанные с управлением Домами, документы вновь избранной управляющей организации либо созданному ТСЖ.

9. Прочие условия

9.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления Домами работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирных домах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в многоквартирных домах счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления Домами, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.1. Приложения № 1, № 2, № 3 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Управляющего, второй оригинал – у Администрации.

10. Реквизиты и подписи сторон

**Администрация городского поселения
Туманный Кольского района**

184375, п. Туманный, ул. Энергетиков,
д.2а

Казначейский счет
03231643476051734900

ОТДЕЛЕНИЕ МУРМАНСК//УФК по

Мурманской области, г. Мурманск

УФК по Мурманской области

(Администрация городского поселения
Туманный Кольского района)

ИНН/КПП 5105020691/510501001

БИК 014705901 ОКАТО 47205573000

ЕКС 40102810745370000041

Управляющая компания

**Общество с ограниченной
ответственностью «ЭКО-ДОМ»**

Юридический и почтовый адрес:

184375, п. Туманный, ул. Энергетиков, д. 8,
кв.21

Р/сч 40702810341000001438

Мурманское отделение №9 8627

ПАО Сбербанк г. Мурманск

Кор/сч 30101810300000000615

БИК 044705615

ИНН/КПП: 5105020691/510501001

ОГРН 1165190055216

Глава администрации г.п. Туманный
Кольского района

М.П.

Кривец В.Е.

Директор ООО «Эко-Дом»

М.П.

А.И. Антоненко

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирных домах, имеющим все виды благоустройства без лифта и без
мусоропровода с электроплитами п. Туманный, ул. Энергетиков д. 4, 7, 8, 9

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Стоимость услуги на 1 кв.м площади (руб. в мес.)	Годовая плата (рублей)
I. Содержание помещений общего пользования				
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, протирка пыли на подоконниках	5 раз в неделю	1,11	227585,52
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раз в неделю	0,77	157874,64
3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	1,77	362906,64
4	Мытье окон и стен, дверей в помещениях общего пользования	1 раз в квартал	0,62	127119,84
5	Осмотр лестничных площадок и маршей, выявление повреждений, выбоин и сколов в ступенях	не реже 2 раз в год	0,05	10251,60
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
6	Содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	постоянно	2,82	578190,24
7	Подметание свежеснегавшего снега **	в дни снегопада в зависимости от класса	0,73	149673,36
8	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, сдвигание снега **	в дни снегопада в зависимости от класса	1,11	227585,52
9	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда**	в дни снегопада в зависимости от класса	0,05	10251,60
10	Посыпка территории противогололедными материалами **	1 раз в сутки во время гололеда	0,14	28704,48
11	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка и промывка урн*	3 раза в неделю	0,12	24603,84
12	Содержание и ремонт ограждений придомовой территории и элементов детской площадки*	по мере необходимости	0,05	10251,60
13	Уборка и выкашивание газонов, подметание земельного участка в летний период*	3 раза в неделю	1,26	258340,32
14	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок *	3 раза в неделю	0,60	123019,20
15	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	0,22	45107,04
16	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	постоянно	0,06	12301,92

17	Сбор отходов I - IV классов опасности и их передача в специализированные организации	5 раз в неделю	0,11	22553,52
III. Обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома				
18	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка выходов на крыши, очистка кровель от мусора, снега и наледи	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год	0,33	67660,56
19	Осмотр состояния помещений подвалов. Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,26	53308,32
20	Устранение протечек кровли (в летний период)	по мере необходимости	2,43	498227,76
21	Восстановление (ремонт) отмостки, устранение повреждений фундамента	по мере необходимости	0,45	92264,40
22	Ямочный ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, площадок	по мере необходимости	0,25	51258,00
23	Ремонт конструкций козырьков, крылец	по мере необходимости	0,39	79962,48
24	Герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения	по мере необходимости	0,02	4100,64
25	Осмотр наружных стен, выявление повреждений в кладке, мелкий ремонт фасада, цоколя, подъездов	по мере необходимости	1,03	211182,96
26	Ремонт помещений тепловых пунктов	по мере необходимости	0,12	24603,84
27	Ремонт вентшахт	по мере необходимости	0,26	53308,32
28	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	постоянно	0,05	10251,60
29	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей	постоянно	0,11	22553,52
30	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, замена разбитых стекол окон, ремонт дверей и замена замков в помещениях общего пользования	по мере необходимости в летнее время в течение 2 суток, в зимнее в течение суток	0,45	92264,40
31	Ремонт объектов внешнего благоустройства (ограждений, урн, скамеек и т.д.)	по мере необходимости	0,77	157874,64
32	Проведение технических осмотров, обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы отопления, удаление воздуха из системы отопления	постоянно	2,57	526932,24
33	Консервация, промывка, опрессовка, испытание, регулировка и наладка системы отопления	1 раз в год и после проведения ремонтных работ	1,93	395711,76
34	Проведение технических осмотров, обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы горячего водоснабжения	постоянно	1,59	326000,88
35	Проведение технических осмотров, обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы холодного водоснабжения	постоянно	2,09	428516,88
36	Проведение технических осмотров, обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы водоотведения	постоянно	0,71	145572,72

37	Ремонт колодцев канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год	0,30	61509,60
38	Проведение технических осмотров, прочистка дымовентиляционных каналов	постоянно	0,14	28704,48
39	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей и оборудования	постоянно	0,45	92264,40
40	Ежегодный технический осмотр электроплит	1 раз в год	0,50	102516,00
41	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей и оборудования. Ремонт аппаратуры вводного щита	постоянно	0,25	51258,00
42	Замена ламп мест общего пользования	по мере необходимости	0,23	47157,36
43	Обслуживание и ремонт электросетей наружного освещения подъездов (ремонт и замена светильников, ламп)	постоянно	0,42	86113,44
44	Устранение аварий (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления) и содержание аварийно-диспетчерской службы	В соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг	0,77	157874,64
45	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводах и тепловых сетях	по мере необходимости	0,05	10251,60
46	Проверка состояния внутренней отделки подъездов, косметический ремонт подъездов	по мере необходимости	0,22	45107,04
47	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	постоянно	0,03	6150,96
48	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, контроль за своевременной поверкой приборов учета, снятие и ведение учета показаний общедомовых приборов учета потребляемых ресурсов	1 раз в месяц	0,11	22553,52
49	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно	0,22	45107,04
50	Обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	по необходимости	0,11	22553,52
IV. Прочие услуги				
51	Ведение работы по обслуживанию сайтов в соответствии с требованиями законодательства.	в соответствии со стандартами раскрытия информации	0,14	28704,48
52	Работа по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, работа по взысканию задолженности по оплате жилых помещений	постоянно	0,55	112767,60
50	Дератизация	1 раз в месяц	0,13	26654,16
51	Дезинсекция	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,17	34855,44

53	Административно-управленческие расходы управляющей организации	постоянно	0,62	127119,84
	ИТОГО		30,78	6310884,96
	*Расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества:			
	водоотведение на содержание ОДИ	постоянно	0,287	58844,18
	холодная вода на содержание ОДИ	постоянно	0,144	29524,61
	горячая вода на содержание ОДИ	постоянно	0,767	157259,54
	Электроэнергия на содержание ОДИ	постоянно	0,453	92879,50
			1,651	338507,83

* , ** - сезонные взаимозаменяемые работы, в тариф включен один вид услуг, рассчитанный на 12 месяцев.

** - не включены в тариф

Расчет тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах п. Туманный.

	Нормативы на ОДИ с 01.11.2020	Тариф на коммунальные услуги с 01.07.2024	Нормативы на ОДИ ****	Единица измерения	Расход коммунального ресурса в целях содержания ОДИ, руб/м2	Округление
площадь ОДИ, м2	1604,9					
площадь жилых+нежилых помещений, м2	18438,1					
норматив хвс 0,03****	0,03	55,00	0,0026113	м ³ /м ²	0,143621	0,144
норматив гвс 0,03	0,03	55,00	0,0026113	м ³ /м ²	0,143621	0,144
норматив на * подогрев 0,03м3 = 0,00192Гкал	0,00192	3728,63	0,0001671	Гкал/м ²	0,623054	0,623
норматив на электроэнергию 1,9, кВтч	1,9	2,737	0,1653809	кВтч/м ²	0,452647	0,453
Водоотведение на ОДИ, норматив 0,06	0,06	55,00	0,0052226	м ³	0,287243	0,287
ИТОГО						1,651
ИТОГО содержание и ремонт с расходами на ОДИ 30,78+1,65 = 32,43						

**** расчет производится так=норматив умножаем на площадь ОДИ (всех домов) и делим на общую площадь всех домов

РАСЧЕТ ДЛЯ ПОДГРЕВА: Норматив ОДИ 0,03 умножаем на Норматив подогрев 0,064
Перерасчет в Гкал 0,03 м3: 0,00192

**Примерный перечень
работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества в МКД, в соответствии
постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170**

1. **Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасады.** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия.** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши.** Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, восстановление утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения.** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки.** Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.** Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы.** Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. **Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства.** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. **Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Специальные общедомовые технические устройства.** Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
15. **Внешнее благоустройство.** Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.

**Предельные сроки устранения неисправностей
и выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта
отдельных частей жилых домов и их оборудования, в соответствии
постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
- в зимнее время	1 сутки
- в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах по стенам	немедленно принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени,

жилых домов или силового электрооборудования	необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.