

**Договор управления  
несколькими многоквартирными домами  
(благоустроенный жилищный фонд)**

Свердловская область, город Тавда

«01» марта 2014г.

Администрация Тавдинского городского округа, в лице главы администрации городского округа Баранова Константина Григорьевича, действующего на основании Устава Тавдинского городского округа, выступающего от имени Тавдинского городского округа, являясь собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», в лице директора Докучаева Виталия Ефимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в соответствии с решением конкурсной комиссии от 18 февраля 2014г. по результатам проведенного органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, заключили договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирными домами (далее – дом, дома), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – общее имущество), предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

Перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. Состав общего имущества указан в Приложении № 2 (Акты о состоянии общего имущества) к настоящему договору.

При этом к общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

1.2.1. внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.2. система отопления за исключением отопительных приборов (кроме радиаторов);

1.2.3. общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;

1.2.4. вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

1.2.5. приборы учета на дом;

1.2.6. насосы;

1.2.7. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;

1.2.8. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.9. межквартирные лестничные площадки;

1.2.10. лестницы;

1.2.11. коридоры;

1.2.12. технические этажи;

1.2.13. чердаки;

1.2.14. технические подвалы;

1.2.15. крыши;

1.2.16. ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

1.2.17. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

1.2.18. земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства;

1.2.19. иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

**II. Обязательства сторон**

2. 1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Предоставлять «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») коммунальные услуги, в том числе:

2.1.1.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего

имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории), на электроустановки, обеспечивающие подачу коммунальных услуг;

2.1.1.5 водоотведение.

2.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников, взаимодействует с Региональным оператором в соответствии с действующим законодательством. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

2.1.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома является:

2.1.4.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

2.1.4.2. отопительные приборы (радиаторы);

2.1.4.3. внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

2.1.4.4. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.4.5. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

2.1.4.6. оконные и дверные приборы;

2.1.4.7. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.5. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за семь дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника» техническую и иную документацию, перечисленную в п.п. 2.2.1. настоящего договора.

2.1.6. В соответствии с действующим законодательством по раскрытию информации и требований Жилищного кодекса РФ, ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом VI настоящего договора.

2.1.7. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам (34360) 5-12-77 об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:

2.1.7.1. протечки в отдельных местах кровли – срок устранения 1 сутки;

2.1.7.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений – срок устранения 5 суток;

2.1.7.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением – срок устранения 1 сутки;

2.1.7.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования – срок устранения в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 3 суток;

2.1.7.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования – срок устранения – 5 суток;

2.1.7.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах – срок устранения 3 суток;

2.1.7.7. трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, могущие вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;

2.1.7.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;

2.1.7.9. повреждение электрического кабеля (в пределах границ согласно актам разграничения и эксплуатационной ответственности), питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома – срок устранения 2 часа;

2.1.7.10. неисправности во вводно - распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – срок устранения 3 часа;

2.1.7.11. неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети – срок устранения 3 часа;

2.1.7.12. неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) – срок устранения – немедленно;

2.1.7.13. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) - срок устранения – 7 суток;

2.1.7.14. неисправности лифта – срок устранения – 1 сутки.

2.1.8. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п.п. 2.1.7. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих

устранению неисправностей; в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

2.1.9. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу согласно п.п. 2.1.4. настоящего договора по тел. (34360) 5-12-77.

2.1.10. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.10.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.10.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.10.3. в соответствии с действующим законодательством заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;

2.1.10.4. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

2.1.10.5. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.10.6. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.10.7. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;

2.1.10.8. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;

2.1.10.9. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);

2.1.10.10. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.10.11. своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника») об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.10.12. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;

2.1.10.13. не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления;

2.1.10.14. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.10.15. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;

2.1.10.16. участвовать в проведении общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица;

2.1.10.17. обеспечивать предоставление информации в электронные системы «Портал ЖКХ» и их заполнение в соответствии с требованиями федерального законодательства, требований областного законодательства и актов органов местного самоуправления;

2.1.10.18. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Совместно с другими собственниками помещений в данном доме передать «Управляющей компании» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема – передачи:

2.2.1.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

2.2.1.2. проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;

2.2.1.3. акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта;

2.2.1.4. схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения;

2.2.1.5. технический паспорт на дом;

2.2.1.6. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;

2.2.1.7. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;

2.2.3. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом V настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.4. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.5. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.6. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «Управляющей организацией» электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.7. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.9. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.10. Обеспечить заключение договора «Собственника» (нанимателя, занимающего жилое помещение «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, в том числе на выполнение следующих работ:

2.2.10.1. профилактический осмотр и выявление неисправностей – два раза в год;

2.2.10.2. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнения соединений, устранение местных засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена прокладка шара, устранение течи трубопроводов) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.3. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи трубопроводов, приборов, арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборнников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.4. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.5. проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.6. проверка заземления ванн - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.10.7. мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.11. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»).

2.2.12. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом IV настоящего договора.

2.2.13. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого - либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, Совет ТОО (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать акты выполненных работ, услуг, от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

2.2.14. В течение одного месяца уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника».

2.2.15. В течение 24-х часов с момента подачи заявки о несоблюдении сроков и (или) качества выполнения работ, предоставления коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, подписать об этом акт, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ подписать акт приема-передачи работ, выполненных по заявке.

### III. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») в случае просрочки оплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более трех месяцев.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.1.7. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом IV настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей компанией». В случае установки приборов учета, при его исправной работе оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

### IV. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

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

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

- 4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.2.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
- 4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника», в соответствии с договором об оказании коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию нежилого помещения, заключенному с «Управляющей организацией», включает в себя:
- 4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.3.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
- 4.4. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.
- 4.6. Порядок определения цены договора (расчет) общей стоимости, указанных в договоре услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, произведен в результате применения индексов потребительских цен к экономически обоснованному и прошедшему независимую экспертизу размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (Приложение № 3 к настоящему договору).
- Учитывая часть 7 статьи 156 ЖК РФ, указанная в договоре плата за содержание и ремонт жилого помещения может применяться не менее одного года, при изменении индекса потребительских цен, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения индексируется в соответствии с ростом потребительских цен Минэкономразвития России.

#### V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

- 5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:
- 5.1.1. ознакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких - либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.);
- 5.1.2. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;
- 5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.
- 5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:
- 5.2.1 журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работы, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;
- 5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях и иную документацию, предусмотренную приказом Минэнерго России от 12.03.2013 №103;
- 5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;
- 5.2.4. на основании актов осмотров составлять:
- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
  - перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;
  - рекомендации «Собственникам» (нанимателям, проживающим в помещении «Собственников») о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.
- 5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, «Управляющая компания» обязана составить об этом акт по заявке «Собственника» (нанимателя жилого помещения «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом приема передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).
- 5.4. «Управляющая организация» в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет «Собственнику» письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год. В отчете указывается:
- 5.4.1. сумма начисленных платежей;
- 5.4.2. сумма фактически полученных платежей;
- 5.4.3. сумма средств, израсходованных;

- 5.4.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);
- 5.4.5. объем (количество) потребленных «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») энергоресурсов.
- 5.5. «Собственник» имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по фондам, по видам и периодичности выполненных работ и способ раскрытия информации.
- 5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета «Собственнику».
- 5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации» в соответствии с п.п. 5.5. настоящего договора, отчет считается принятым

## VI. Ответственность сторон

- 6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 6.2. «Собственник» несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.
- 6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п.п. 2.1.4. настоящего договора.
- 6.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.
- 6.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.
- 6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору в соответствии с п.п. 2.1.10.5., 2.1.10.6. настоящего договора.
- 6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

## VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

- 7.1. Настоящий договор заключен на срок с 01 марта 2014г. по 28 февраля 2017г.
- 7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.
- 7.3. Расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.
- 7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.
- 7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.
- 7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 6.5. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и неустранимыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

7.7. «Собственник» на основании решения общего собрания предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив «Управляющей организации» часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом «Собственник» обязан также возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор.

7.8. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия «Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.10. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

### VIII. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания»

623950, Свердловская область, город Тавда, ул. Мира, д. 7-А

ИНН 6676002650 КПП 667601001 р/сч 40702810016540006788 к/сч 30101810500000000674

БИК 046577674 в Уральском банке ОАО «Сбербанк России» г. Екатеринбург



В.Е. Докучаев

Администрация Тавдинского городского округа

623950, Свердловская область, город Тавда, ул. Кирова, д. 118

ИНН 6634002739 КПП 663401001 ОГРН 1026601907034

л/с 03001300170 в ФО в Тавдинском городском округе, ПРКЦ ГУ Банка

России по Свердловской области, р/с 40204810300000126234 УФК по Свердловской области



Глава администрации

К.Г. Баранов

М.П.



Приложение № 1  
к Договору управления  
несколькими многоквартирными домами  
(благоустроенный жилищный фонд)  
от «01» марта 2014г.

**Перечень многоквартирных домов  
(Благоустроенный жилищный фонд)**

| № п/п | Наименование улицы | Номер дома | Количество квартир | Этажность | Степень благоустр. | Площадь жилых помещений, кв.м. | Площадь нежилых помещений, кв.м. | Всего площадь, кв.м. | Год сооружения | % износа |
|-------|--------------------|------------|--------------------|-----------|--------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|----------|
| 1.    | ул. 4 Пятилетка    | 43         | 70                 | 5         | благ               | 3263,6                         | 29,1                             | 3292,7               | 1973           | 42       |
| 2.    | ул. 4 Пятилетка    | 45         | 12                 | 2         | благ               | 429,7                          |                                  | 429,7                | 1962           | 41       |
| 3.    | ул. 4 Пятилетка    | 41         | 18                 | 2         | благ               | 473,9                          |                                  | 473,9                | 1964           | 42       |
| 4.    | ул. 4 Пятилетка    | 41-а       | 18                 | 3         | благ               | 1003,9                         | 0                                | 1003,9               | 1989           | 23       |
| 5.    | ул. 4 Пятилетка    | 47         | 8                  | 2         | благ               | 448,2                          |                                  | 448,2                | 1961           | 46       |
| 6.    | ул. 4 Пятилетка    | 39         | 10                 | 2         | благ               | 606,9                          |                                  | 606,9                | 1960           | 44       |
| 7.    | ул. 4 Пятилетка    | 39-а       | 24                 | 4         | благ               | 1353,8                         | 0                                | 1353,8               | 1992           | 33       |
| 8.    | ул. 4 Пятилетка    | 1-б        | 8                  | 2         | благ               | 270,7                          | 0                                | 270,7                | 1959           | 41       |
| 9.    | ул. 4 Пятилетка    | 5          | 8                  | 2         | благ               | 385                            | 0                                | 385                  | 1981           | 38       |
| 10.   | ул. 4 Пятилетка    | 1-а        | 20                 | 2         | благ               | 1181,1                         | 0                                | 1181,1               | 1958           | 57       |
| 11.   | ул. 40 лет Октября | 1-а        | 4                  | 2         | благ               | 270,2                          |                                  | 270,2                | 1985           | 31       |
| 12.   | ул. 8 Марта        | 6          | 12                 | 2         | благ               | 473,8                          |                                  | 473,8                | 1964           | 32       |
| 13.   | ул. 8 Марта        | 6-а        | 18                 | 3         | благ               | 826,3                          | 0                                | 826,3                | 1988           | 16       |
| 14.   | ул. 8 Марта        | 8          | 12                 | 2         | благ               | 476,5                          |                                  | 476,5                | 1966           | 34       |
| 15.   | ул. 9 Мая          | 1          | 56                 | 5         | благ               | 2644,2                         | 605,5                            | 3249,7               | 1973           | 39       |
| 16.   | ул. 9 Мая          | 3          | 70                 | 5         | благ               | 3082,1                         | 127,7                            | 3209,8               | 1975           | 32       |
| 17.   | ул. 9 Мая          | 6          | 138                | 5         | благ               | 6634,5                         | 1123                             | 7757,5               | 1988           | 17       |
| 18.   | ул. 9 Января       | 89         | 58                 | 5         | благ               | 2607                           | 79,4                             | 2686,4               | 1989           | 26       |
| 19.   | ул. Елохина        | 11         | 36                 | 3         | благ               | 1893,8                         |                                  | 1893,8               | 2009           | 0        |
| 20.   | ул. К.Маркса       | 74         | 70                 | 5         | благ               | 3380,1                         | 0                                | 3380,1               | 1981           | 35       |
| 21.   | ул. К.Маркса       | 66         | 40                 | 5         | благ               | 2047,7                         | 0                                | 2047,7               | 1994           | 0        |
| 22.   | ул. К.Маркса       | 3          | 12                 | 2         | благ               | 646,4                          |                                  | 646,4                | 1941           | 62       |
| 23.   | ул. К.Маркса       | 3-а        | 12                 | 2         | благ               | 722,4                          |                                  | 722,4                | 1953           | 60       |
| 24.   | ул. К.Маркса       | 6          | 12                 | 2         | благ               | 702,8                          |                                  | 702,8                | 1941           | 60       |
| 25.   | ул. К.Маркса       | 10         | 27                 | 3         | благ               | 1232,9                         | 0                                | 1232,9               | 1993           | 13       |
| 26.   | ул. К.Маркса       | 1-б        | 64                 | 5         | благ               | 2472,4                         | 729                              | 3201,4               | 1968           | 44       |
| 27.   | ул. К.Маркса       | 2-а        | 100                | 5         | благ               | 4439,1                         | 67,3                             | 4506,4               | 1974           | 35       |
| 28.   | ул. Ленина         | 108        | 146                | 5         | благ               | 7213,1                         | 887,3                            | 8100,4               | 1988           | 26       |
| 29.   | ул. Ленина         | 96         | 54                 | 5         | благ               | 2631,8                         | 792,2                            | 3424                 | 1977           | 32       |
| 30.   | ул. Ленина         | 106        | 4                  | 2         | благ               | 240,4                          |                                  | 240,4                | 1962           | 45       |
| 31.   | ул. Ленина         | 100        | 64                 | 5         | благ               | 2500,8                         | 726,4                            | 3227,2               | 1972           | 46       |
| 32.   | ул. М.Горького     | 129        | 29                 | 5         | благ               | 1039,2                         | 0                                | 1039,2               | 1989           | 35       |
| 33.   | ул. М.Горького     | 128        | 40                 | 5         | благ               | 1846,5                         | 106                              | 1952,5               | 1987           | 0        |
| 34.   | ул. Мира           | 1          | 8                  | 2         | благ               | 373,6                          | 0                                | 373,6                | 1956           | 41       |
| 35.   | ул. Мира           | 2          | 40                 | 5         | благ               | 1707,7                         | 81,9                             | 1789,6               | 1976           | 37       |
| 36.   | ул. Мира           | 4          | 70                 | 5         | благ               | 3298,1                         | 0                                | 3298,1               | 1971           | 45       |
| 37.   | ул. Мира           | 5          | 8                  | 2         | благ               | 379,8                          |                                  | 379,8                | 1956           | 51       |
| 38.   | ул. Мира           | 9          | 12                 | 2         | благ               | 756,3                          |                                  | 756,3                | 1951           | 53       |
| 39.   | ул. Орджоникидзе   | 1          | 20                 | 2         | благ               | 1175,3                         | 0                                | 1175,3               | 1959           | 50       |
| 40.   | ул. Орджоникидзе   | 2          | 16                 | 2         | благ               | 624,9                          | 0                                | 624,9                | 1965           | 45       |
| 41.   | ул. Орджоникидзе   | 4          | 8                  | 2         | благ               | 476,6                          | 0                                | 476,6                | 1939           | 57       |
| 42.   | ул. Орджоникидзе   | 5          | 8                  | 2         | благ               | 408                            |                                  | 408                  | 1937           | 64       |
| 43.   | ул. Орджоникидзе   | 13         | 8                  | 2         | благ               | 458,5                          | 0                                | 458,5                | 1937           | 65       |
| 44.   | ул. Орджоникидзе   | 11         | 8                  | 2         | благ               | 483                            |                                  | 483                  | 1937           | 63       |
| 45.   | ул. Орджоникидзе   | 6          | 8                  | 2         | благ               | 482,4                          |                                  | 482,4                | 1939           | 58       |
| 46.   | ул. Профсоюзная    | 2          | 58                 | 5         | благ               | 2702                           | 79,4                             | 2781,4               | 1993           | 27       |
| 47.   | ул. Советская      | 87         | 28                 | 4         | благ               | 1623,37                        | 0                                | 1623,37              | 1995           | 11       |
| 48.   | ул. Фанерщиков     | 7-а        | 16                 | 2         | благ               | 895,3                          |                                  | 895,3                | 1983           | 41       |
| 49.   | ул. Фанерщиков     | 2          | 104                | 5         | благ               | 6124,7                         | 613,7                            | 6738,4               | 1979           | 30       |
| 50.   | ул. Фрунзе         | 2-а        | 16                 | 2         | благ               | 727,6                          | 0                                | 727,6                | 1970           | 33       |

|       |              |    |    |   |      |        |    |          |      |    |
|-------|--------------|----|----|---|------|--------|----|----------|------|----|
| 51.   | ул. Чекистов | 4  | 24 | 3 | благ | 932,6  | 0  | 932,6    | 1970 | 51 |
| 52.   | ул. Чекистов | 6  | 24 | 3 | благ | 909,7  | 40 | 949,7    | 1971 | 29 |
| 53.   | ул. Чекистов | 8  | 24 | 3 | благ | 945    | 0  | 945      | 1976 | 37 |
| 54.   | ул. Чекистов | 10 | 24 | 3 | благ | 1162,7 | 0  | 1162,7   | 1981 | 25 |
| 55.   | ул. Чекистов | 21 | 24 | 3 | благ | 1099   | 0  | 1099     | 1977 | 31 |
| 56.   | ул. Энгельса | 9  | 8  | 2 | благ | 391,2  | 0  | 391,2    | 1981 | 31 |
| ИТОГО |              |    |    |   |      |        |    | 93666,07 |      |    |

Управляющая организация:



*В.Е. Докучаев*

В.Е. Докучаев



*К.Г. Баранов*

Глава администрации

К.Г. Баранов

М.П.

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения  
для населения, проживающего в благоустроенных помещениях  
на 2014г.**

| №  | Составляющие тарифа, руб.  | Величина<br>в тарифе<br>руб/кв.м., без учета НДС |
|----|--|--|
| 1. | Содержание и ремонт жилого помещения,  | 4,89   |
|    | в т.ч. уборка придомовой территории (дворники)   | 1,38   |
| 2. | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного<br>оборудования (электротехнического) | 0,48   |
| 3. | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного<br>оборудования                       | 1,70   |
| 4. | Единая диспетчерская служба  | 0,25   |
| 5. | Устранение аварий  | 0,16   |
| 6. | Управление жилищным фондом   | 2,00   |
|    | <b>Всего</b>   | <b>9,48</b>                                      |

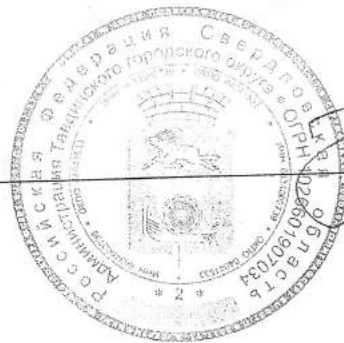


управляющая организация:

Директор

В.Е. Докучаев

Собственник:



Глава администрации

К.Г. Баранов

М.П.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией**

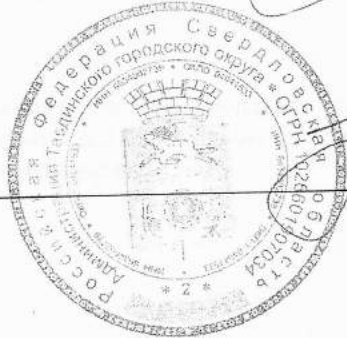
1. Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах,
2. Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение горячей водой (температура в точке разбора не ниже 50 градусов Цельсия) в течение года.
3. Водоотведение - бесперебойный круглосуточный отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети,
4. Отопление - бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода и обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях – не ниже +20 градусов Цельсия ( в угловых комнатах +22 градусов Цельсия) при условии выполнения обязательных энергосберегающих мероприятий,
5. Электронабжение – круглосуточное обеспечение электрической энергией надлежащего качества.

Требования к качеству предоставления коммунальных услуг определены Постановлением Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (в ред. от 19.09.2013) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»),



В.Е. Докучаев

Глава администрации



К.Г. Баранов

М.П.