ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

"17" сентября 2021 г.

г. Новосибирск

Стороны:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания», в лице директора Гребенюка Владислава Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем – ***«Управляющая организация»***,

Муниципальное образование город Новосибирск, от имени которого действует департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в лице начальника управления муниципального имущества мэрии города Новосибирска Дерюгина Константина Юрьевича, действующего на основании доверенности от 25.02.2020 № 31/Д-040, именуемое в дальнейшем – ***«Собственник»,***

выступающее на стороне Собственника **Муниципальное унитарное предприятие города Новосибирска «Центр муниципального имущества»,** в лице директора Беляцкого Эдуарда Витальевича, действующего на основании Устава и Договора об организации обслуживания имущества муниципальной казны от 05.02.2019 № 49-24, именуемое в дальнейшем – ***«Держатель имущества казны»,***

руководствуясь действующим законодательством, положением о закупках МУП «ЦМИ», заключили настоящий договор *(далее – **«Договор»**)* о нижеследующем:

1. Термины и сокращения, используемые в Договоре

1.1. *«МКД»* – многоквартирные дома, в которых расположены принадлежащие Собственнику нежилые помещения. Перечень МКД указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.2. *«Помещение»* – нежилое помещение, расположенное в МКД и принадлежащее Собственнику. Перечень Помещений указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.3. *«Собственник(и)»* - лицо, право собственности которого на жилое и (или) нежилое помещение в МКД установлено в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Под Собственником далее по тексту Договора также понимается уполномоченный в соответствии с действующим законодательством представитель Собственника.

1.4. *«Управляющая организация»* - организация, выполняющая функции по управлению МКД.

1.5. *«Общее имущество МКД»* - общее имущество МКД, в отношении которого Управляющая организация по настоящему договору обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту. Состав общего имущества МКД в отношении которого будет осуществляться управление, определен ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.6. *Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД* пропорциональна размеру общей площади Помещения.

1.7. *«Содержание общего имущества МКД»* - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций МКД, выполняемых в течение всего жизненного цикла МКД постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание общего имущества МКД, указан в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью Договора, и может быть изменен на основании решения Собственников или иным предусмотренным действующим законодательством способом.

1.8. *«Текущий ремонт общего имущества МКД»* - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования,

инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.п.

Перечень работ, входящих в плату за текущий ремонт общего имущества МКД, указан в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью Договора, и может быть изменен на основании решения Собственников или иным предусмотренным действующим законодательством способом.

1.9. *«Коммунальные услуги»* - обеспечение Помещения холодным и горячим водоснабжением, отоплением, водоотведением (канализацией), электроснабжением, газоснабжением и иными ресурсами.

1.10. *«Исполнители заказа»* - подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, коммунальных услуг, и осуществляющие иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.11. *«Управление МКД»* - деятельность Управляющей организации, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий использования Помещения по его целевому назначению, надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг, и включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД с Исполнителями заказов, контроль за качеством работ;
- заключение договоров, в интересах Собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством предоставления коммунальных услуг;
- начисление платежей за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, в том числе, представленные на общедомовые нужды за объем, приходящийся на Помещение, подготовку и выдачу платежных документов, осуществление сбора платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществление расчетов с Исполнителями заказа, взыскание задолженности по оплате услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по проведению текущего и капитального ремонтов общего имущества МКД;
- предоставление информации Собственникам о результатах своей деятельности в сроки, установленные Договором;
- организацию проведения общих собраний Собственников и другие работы, предусмотренные Договором.

1.12. *«СОИ»* – коммунальные расходы на общедомовые нужды.

2. Общие положения

2.1. Способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников.

2.2. В отношениях с Исполнителями заказов Управляющая организация действует от своего имени и за счет собственников.

2.3. Документация, связанная с управлением МКД хранится по адресу:
город Новосибирск, улица Петухова, дом 160.

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая организация в течение срока действия Договора обязуется организовывать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с перечнем таких работ и услуг, определенном в Приложениях № 2,3 к Договору, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник и Держатель имущества казны обязуются оплачивать перечисленные услуги (работы) по цене и в порядке, указанными в разделе 5 Договора.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством;

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечить предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством;

4.1.3. Представлять интересы Собственника и Держателя имущества казны по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Периодичность проведения работ определяется законодательством Российской Федерации. Решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей организацией и закреплены дополнительным соглашением к Договору за подписью Сторон;

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, Держателя имущества казны, а также лиц, являющихся законными пользователями принадлежащего Собственнику Помещения, в сроки, установленные законодательством и Договором;

4.1.8. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению;

4.1.9. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по ремонту общего имущества МКД самостоятельно и за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником, Держателем имущества казны, а также лицами, являющимися законными пользователями Помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение от Собственника, Держателя имущества казны, арендатора или пользователя Помещения. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом;

4.1.10. Письменно уведомлять Собственника, Держателя имущества казны, а также лиц, являющихся законными пользователями Помещения, об изменении указанных в п. 10.4 Договора телефонов аварийно-диспетчерских служб, режиме работы Управляющей организации в течение 24 часов с момента таких изменений. Управляющая организация направляет такое уведомление Собственнику и Держателю имущества казны посредством факсимильной связи и заказным письмом, а лицам, являющимся законными пользователями Помещения, - посредством вручения под роспись.

4.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных Договором, письменно уведомить Собственника и Держателя имущества казны о причинах такого невыполнения/неоказания путем направления соответствующего уведомления заказным письмом или вручения под роспись. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт

невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы по настоящему Договору;

4.1.12. В случае принятия собственниками помещений в МКД на общем собрании решения об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, в соответствии с п. 13 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации уведомлять Держателя имущества казны об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере. Данное уведомление Управляющая организация направляет Держателю имущества казны заказным письмом или вручает под роспись. К уведомлению должна быть приложена копия соответствующего протокола общего собрания собственников помещений в МКД с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, заверенная Управляющей организацией. Управляющая организация не вправе требовать оплаты платежных документов, выставленных с нарушением указанного порядка;

4.1.13. Направить Держателю имущества казны в течение 2 рабочих дней месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, акт выполненных работ в 2 экземплярах, подписанный со своей стороны, посредством вручения под роспись.

4.1.14. Производить начисление платежей, установленных разделом 5 Договора, и не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, предоставлять платежные документы Держателю имущества казны (для оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД) и лицам, являющимся законными пользователями Помещения (для оплаты коммунальных услуг).

Подписанные Управляющей организацией и Держателем имущества муниципальной казны акт выполненных работ, счет на оплату и счет-фактура являются основанием для оплаты выполненных работ.

4.1.15. Обеспечить сбор платежей, установленных разделом 5 Договора;

4.1.16. Оказывать Собственнику содействие в организации проведения общих собраний Собственников;

4.1.17. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом МКД;

4.1.18. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников общим имуществом МКД или препятствующих этому;

4.1.19. По требованию Собственника или Держателя имущества казны представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Собственнику и Держателю имущества казны отчет предоставляется посредством вручения под роспись или заказным письмом.

В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, Держателя имущества казны, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

4.1.20. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, Держателя имущества казны, а также лиц, являющихся законными пользователями Помещения, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

4.1.21. На основании полученного посредством почтовой либо телефонной связи от Держателя имущества казны заявления направлять своего сотрудника для составления акта о

нанесении ущерба общему имуществу МКД или Помещению не позднее следующего рабочего дня после получения такого заявления. Управляющая организация обязана выдать Держателю имущества казны его экземпляр акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД или Помещению в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Держателя имущества казны заявления о необходимости составления такого акта. Управляющая организация не вправе взимать какую-либо дополнительную плату за выдачу указанного в настоящем пункте акта. В случае нарушения сроков, указанных в настоящем пункте;

4.1.22. Предоставлять Собственнику, Держателю имущества казны по письменному запросу всю необходимую документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, в установленные законом сроки;

4.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения, после уплаты установленных законодательством соответствующих налогов и вознаграждения Управляющей организации, распределяются по решению Собственников, принятому на общем собрании. Размер вознаграждения Управляющей организации утверждается Собственниками на общем собрании;

4.1.24. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (в зависимости от оснащенности МКД):

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

4.1.25. Производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения;

4.1.26. Информировать Собственника и Держателя имущества казны о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем направления соответствующей информации посредством факсимильной связи, а также почтой по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора, а в случае личного обращения – немедленно;

4.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.4.3 Договора в следующем расчетном периоде;

4.1.28. Письменно информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг посредством вручения под роспись соответствующего уведомления или направления его заказным письмом не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам;

4.1.29. Принимать участие в приемке приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении, в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Управляющая организация обязана направить

своего представителя в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Собственника или Держателя имущества казны посредством факсимильной связи соответствующего заявления. Управляющая организация не вправе взимать какой-либо платы за составление такого акта;

4.1.30. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 5.3 Договора;

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

4.2.2. Требовать от Собственника, Держателя имущества казны своевременной оплаты по Договору;

4.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации;

4.2.4. Представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с управлением МКД.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору;

4.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в МКД порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений или конструкций МКД, не производить переустройства или перепланировки Помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования в МКД;

е) не допускать производства в Помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору;

4.4.2. Требовать изменения размера платы за оказание услуг по настоящему Договору в случае невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей, в том числе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации;

4.4.3. Передать обязанность по оплате коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору, лицам, являющимся законными пользователями Помещения.

4.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

4.5. Держатель имущества казны обязуется:

4.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт МКД по настоящему договору.

4.5.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

4.5.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

4.6. Держатель имущества казны имеет право:

4.6.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору;

4.6.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Держателя имущества казны, оформленное в письменном виде.

4.6.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в случае их ненадлежащего оказания и/или выполнения;

4.6.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора;

4.6.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору в части оказания услуг и/или выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

5. Цена Договора, размер платы за управление МКД, порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора определяется как общая стоимость услуг и работ по управлению МКД, рассчитанная относительно Помещения, исходя из его площади, и стоимость потребленных услуг за весь период действия Договора.

Цена Договора составляет **530 355** (Пятьсот тридцать тысяч триста пятьдесят пять) рублей **00** копеек, НДС не облагается. Расчет и обоснование цены приведены в Приложении № 1 к Договору. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

Стоимость потребленных коммунальных услуг состоит из стоимости коммунальных услуг, предоставленных в Помещении Собственнику либо лицам, являющимся законными пользователями Помещения.

5.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы за данные услуги определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, если последующим общим собранием Собственников установленный размер платы не будет изменен, и указывается в Приложении №1 к Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4 Плата за управление общим имуществом МКД, а также за его содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Платежные документы на оплату услуг по содержанию МКД, а также его текущему ремонту предоставляются Держателю имущества казны. Платежные документы на оплату коммунальных услуг, предоставленных потребителю в нежилом помещении, предоставляются Собственнику Помещения либо лицам, являющимся законными пользователями Помещения.

Платежные документы должны быть предоставлены Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, посредством вручения под роспись. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, оплата может быть произведена с задержкой на срок задержки получения платежного документа, а Держатель имущества муниципальной казны обязан уведомить Управляющую организацию о подписании платежных документов не позднее пяти рабочих дней с даты получения.

5.5. Плата за услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества МКД вносится Собственником в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Новосибирска.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанных в Приложениях № 2,3 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость таких работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае просрочки исполнения Собственником или Держателем имущества казны обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником или Держателем имущества казны обязательств, предусмотренных договором, Управляющая организация вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Заказчиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается в размере 1/300 (Одной трехсотой) действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

6.2. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых по настоящему договору услуг нормам действующего законодательства РФ.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

7.1. Контроль исполнения Управляющей организацией Договора осуществляется Собственником, Держателем имущества казны.

Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, указанных в настоящем договоре;
- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении работ и оказании услуг по настоящему договору в порядке, предусмотренном п. 4.1.18 Договора;
- проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества МКД, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их текущему ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора *(далее – «Акт»)*.

Сторона, инициирующая составление Акта, обязана направить двум другим Сторонам письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт о нарушении качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлении коммунальных услуг, составленный в соответствии с требованиями настоящего договора, является основанием для перерасчета цены Договора.

7.3. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 4-х человек: по одному представителю от каждой из Сторон настоящего договора, а также представитель независимой стороны).

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, - сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другие Стороны о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 01 сентября 2022 года. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01 сентября 2021 года.

9.2. Изменение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ с учетом особенностей, установленных положением о закупках МУП «ЦМИ».

9.3. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД.

9.4. Досрочное расторжение Договора допускается по письменному соглашению сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с гражданским и иным законодательством.

9.5. Управляющая организация обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику, в установленные законом сроки.

9.6. В случае исключения Помещения из перечня, указанного в Приложении №1 к Договору, в связи с выбыванием Помещения из состава имущества муниципальной казны, настоящий договор считается расторгнутым в части такого Помещения.

9.7. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложениями № 2,3 к настоящему договору, осуществляются по заявке Собственника, Держателя имущества казны за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации на момент подачи заявки. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

10.2. В случае если в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) от Собственника, пользователя Помещения и/или Держателя имущества казны не поступило обращений относительно качества услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальных услуг, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора в полном объеме.

10.3. В соответствии с Постановлением мэрии города Новосибирска от 21.05.2009 №222 «О представителе города Новосибирска на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах» от имени муниципального образования города Новосибирска права собственника помещений в многоквартирных домах, в которых имеются муниципальные помещения, осуществляют администрации районов города Новосибирска *(далее – «администрации районов»)* в пределах полномочий.

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация обязана направлять в администрацию того района, в котором расположен МКД. Данное сообщение должно быть направлено Управляющей компанией

заблаговременно, не менее чем за 7 (Семь) календарных дней до даты проведения общего собрания собственников МКД, посредством направления заказного письма или вручения под роспись.

10.4. Телефоны аварийно-диспетчерской службы:

+7 (383) 375-72-94, 217-46-44,

Режим работы Управляющей организации с 9 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 13 час. 00 мин. до 14 час. 00 мин., выходные суббота, воскресенье.

Управляющая организация распложена по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 160, пом. 107.

10.5. В случае изменения сведений, указанных в Приложении №1 к Договору, Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору.

10.6. Все споры по настоящему Договору Стороны будут по возможности решать путем переговоров.

10.7. При недостижении согласия споры решаются в Арбитражном суде Новосибирской области.

10.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.9. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 «Перечень МКД и расположенных в них Помещений. Размер платы за оказываемые услуги и выполняемые работы по управлению МКД»;
- Приложение №2 «Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание общего имущества МКД»;
- Приложение №3 «Перечень работ и услуг, входящих в плату за текущий ремонт общего имущества МКД».

11. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник:	**Держатель имущества казны:**	**Управляющая организация:**
Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска ИНН 5406102806, КПП540601001, ОКАТО 50401000000 р/с N40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области КБК 74011109044040000120 БИК 045004001	МУП «ЦМИ» г. Новосибирск, Красный пр., 50 ОГРН 1025402480245, ИНН 5406100260, КПП540601001, р/с N 40702810644050001443 в Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641	ООО УК «Жилищная сервисная компания» 630022 г. Новосибирск ул. Петухова, 156 ИНН 5404522996 КПП 540301001 р/с 40702810444050026291 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641
/К.Ю.Дерюгин/	/Э.В.Беляцкий/	/В.А.Гребенюк/

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом от _____ 2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
нежилого имущества (собственность города Новосибирска), находящегося
в жилых домах, переданных в управление ООО УК "ЖСК"

№ п/п	улица	дом	тариф, руб/кв.м в месяц	Арендаторы	кв.м	сумма в месяц	тариф на СОИ	сумма СОИ	Документ, обосновывающий установленный тариф
1	Громова	7	22,47	ООО "Розница К-1"	147,00	3303,09	1,783	262,10	Протокол собр собст от 05.08.2020
				МКУ "Горзеленхоз"	145,90	3278,37		260,14	
				ИП Петропавловский М.М.	29,40	660,62		52,42	
				свободное	122,20	2745,83		217,88	
				Наумова В.К.	33,10	743,76		59,02	
				свободное	1344,70	30215,41		2397,61	
Итого					**1822,30**	**40947,08**		**3249,17**	

Итого сумма за год: 530 355 (Пятьсот тридцать тысяч триста пятьдесят пять) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Собственник
_____К.Ю.Дерюгин

Держатель имущества казны
_____Э.В.Беляцкий

Управляющая организация
_____В.А.Гребенюк

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом от "___"_____2021 года

Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание общего имущества МКД

	Общая площадь дома, кв.м., в том числе	17 498,3
	площадь жилых/нежилых помещений, кв.м.	13 905,81
№	Виды работ и услуг	Условия выполнения / Периодичность оказания услуг, выполнения работ
1	***Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования, ОПУ***	Проведение технических осмотров **(2 раза в неделю, в случае аварии - в течении 24 часов)**, весенне-осенних осмотров, проведение профилактических работ **(2 раза в год)**
		Проведение ремонта и утранение неисправностей в системах водопровода, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, отопления, техническое обслуживание общедомовых приборов **(Работы проводятся после проведения осмотров и по заявкам граждан)**
		Ремонт, регулировка, наладка, и испытание систем отопления, промывка, опресовка, консервация/расконсервация системы отопления, укрепление трубопроводов, ремонт изоляции **(Работы проводятся 1 раз в год с июня по август)**
2	***Аварийно-ремонтное обслуживание***	**Круглосуточно**
3	***Техническое обслуживание внутридомовых конструктивных элементов зданий***	Проведение технических осмотров, проведение профилактических работ, очистка подвальных помещений, очистка кровли от снега, снежных свесов, сосулек; ремонт и регулировка окон и дверей в местах общего пользования, **(Работы проводятся после проведения осмотров и по заявкам граждан)**
4	***Работы по санитарному содержанию лестничных клеток***	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	**5 раз в неделю**
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	**1 раз в неделю (1й этаж ежедневно)**
	влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	**1 раз в месяц**
	мытье окон МОП;	**не менее 1 раза в год**
5	***Работы по содержанию придомовой территории***	
	холодный период	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	**по мере необходимости**
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	**В дни снегопадов**
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	**6 раз в неделю**
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	**6 раз в неделю**
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	**6 раз в неделю**
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	**6 раз в неделю**
	теплый период	
	подметание и уборка придомовой территории, уход за газонами	**6 раз в неделю**
	очистка от мусора, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	**6 раз в неделю**
	выкашивание газонов;	**не менее 5 раз за период**
	прочистка ливневой канализации;	**По мере необходимости**
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	**6 раз в неделю**
6	***Обслуживание мусорокамер***	**ежедневно**
7	***Техническое обслуживание лифтов***	**Круглосуточно**
8	***Механизированная уборка придомовой территории***	**По мере необходимости, до образования колейности до 5 см**
9	***Дератизация, дезинсекция***	**(по мере необходимости)**
14	***Прочие расходы***	Налог УСН, связь, канцтовары, юридические услуги, транспортные расходы, повышение квалификации технического персонала, банковские расходы, услуги ОРС, непредвиденные расходы
15	***Управление многоквартирным домом***	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, ведение технической документации на МКД, ведение сайта ГИС ЖКХ, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания, регистрационный учет граждан, выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения, и др.

К.Ю. Дерюгин _____ Э.В. Беляцкий _____ В.А. Гребенюк _____

Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом от "___"_____2021 года

Перечень работ и услуг, входящих в плату за текущий ремонт общего имущества

общая площадь дома, кв.м., в том числе	17 498,30
площадьжилых/нежилых помещений, кв.м.	13 905,81
Виды работ и услуг	**Условия выполнения/Периодичность оказания услуг, выполнения работ**
Фасады	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей, отслоившейся от поверхности стены штукатурки	по мере необходимости
Ресонт и установка утерянных указателей улиц и номерных знаков домов, табличек с указанием номеров подъездов квартир, расположенных в данном подъезде	по мере необходимости
Подъезды и лестничные клетки	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей. Установка пружин на входных дверях. Утепление оконных проемов. Замена разбитых стекол	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
Устранение мелких повреждений лестниц, в том числе укрепление перил и ограждающих элементов лестниц	по мере необходимости
Отмостки	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Ремонт просевших и разрушенных участков отмосток	по мере необходимости
Фундаменты	
Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	по мере необходимости в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
Текущий ремонт и обслуживание кровель	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Проверка исправности и ремонт слуховых окон	по мере необходимости
Ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляция крыш	по мере необходимости
Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	по мере необходимости
Обслуживание подвалов	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Уборка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости
Проверка состояния продухов в цоколях зданий, их ремонт	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
Соблюдение температурно-влажностного режима. Предотвращение сырости и замачивания грунтов, оснований фундаментов и конструкций подвалов и технических подполий, в том числе путем откачки грунтовых вод	постоянно
Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
Закрытие подвальных дверей и лазов на замки	постоянно
Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений, технических подполий	1 раз в месяц
Обеспечение освещения подвалов	по мере необходимости
Смена перегоревших электрических лампочек в подвалах	по мере необходимости
Обслуживание чердаков	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Уборка мусора на чердаках	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и кровлю	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
Соблюдение температурно-влажностного режима.	постоянно
Утепление чердачных перекрытий	по мере необходимости
Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки	постоянно
Ремонт существующих и изготовление отсутствующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	по мере необходимости
Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений	2 раза в год
Обслуживание внутридомового электрооборудования	
Плановые осмотры	не реже 1 раза в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (пробверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и мелкий ремонт)	по мере необходимости
Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре	1 раз в год
Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в месяц
Установка, замена и восстановление работоспособности электроустановок и электрооборудования здания	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
Обслуживание внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения, санитарно-технического оборудования жилых домов, оснащенных холодным водоснабжением, горячим водоснабжением и канализацией, а также в жилых домах, оснащенных холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, канализацией и ваннами	
Плановые осмотры	**не реже 2 раз в год**
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей: мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разработка осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек	частичные осмотры проводятся 3-6 раз в месяц
Прочистка канализационных стояков и лежаков	по мере необходимости
Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
Восстановление утепления трубопроводов в подвальных и чердачных помещениях	перед началом отопительного сезона и по мере необходимости
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, включая насосные установки систем водоснабжения в жилых зданиях	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
Обслуживание внутридомовой системы центрального отопления	
Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
Внеплановые осмотры	по мере необходимости
Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Восстановление утепления трубопроводов в подвальных и чердачных помещениях	при подготовке к работе в осенне-зимний период
Промывка системы центрального отопления	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
Консервация и расконсервация системы центрального отопления	по окончании/в начале отопительного сезона
Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости

К.Ю. Серюгин

Э.В. Беляцкий

В.А. Гребенюк