

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новосибирск

"23" мая 2023 г.

Стороны:

Товарищество собственников жилья «Красный проспект 159», в лице председателя правления Капишниковой Татьяны Алексеевны, 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 09.01.2023 № 31/Д-121, 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 Договоров об организации обслуживания имущества муниципальной казны от 30.11.2018 № 48-24 и 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 содержание общего имущества.

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:

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

Юр. СД

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 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 факсимильной 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, Держатель имущества казны вправе требовать от Управляющей организации уплаты штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей 00 копеек за каждый день просрочки;

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

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 **227 712** (Двести двадцать семь тысяч семьсот двенадцать) рублей **58** 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, в т.ч. на СОИ 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.

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). Пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения Заказчиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Такая пенья 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. В случае просрочки исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Договором, Держатель имущества казны вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пенья начисляется за каждый день просрочки исполнения Управляющей организацией обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем 1/300 (Одной трехсотой) действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Банка России от цены Договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных договором и фактически исполненных Управляющей организацией. Штраф начисляется за неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Договором.

За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательства, предусмотренного Договором, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа устанавливается (при наличии в Договоре таких обязательств) в виде фиксированной суммы и составляет 1000,00 рублей.

6.3. 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.

6.4. Уплата неустойки не освобождает Управляющую организацию от выполнения лежащих на ней обязательств или устранения нарушений.

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

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

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

6.8. 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 по 30 апреля 2025 года. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01 мая 2023 года.

Договор управления многоквартирным домом от 27.02.2023 года, считается расторгнутым с момента начала действия настоящего договора, т.е. с 01 мая 2023 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 законодательством.

9.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора 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.

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:

8. 913. 73 3. 73. 63

Режим работы Управляющей организации с ___ час. ___ мин. до ___ час. ___ мин., перерыв с ___ час. до ___ час., выходные _____.

Управляющая организация расположена по адресу: _____.

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:

Подпись *ЕД* *Л*

- 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:
<p>Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска ИНН 5406102806, КПП 540601001, ОКАТО 50401000000 р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области КБК 74011109044040000120 БИК 045004001</p>	<p>МУП «ЦМИ» г. Новосибирск, Красный пр., 50 ОГРН 1025402480245, ИНН 5406100260, КПП 540601001, р/с 40702810644050001443 в Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641 Телефон: 222-38-10</p>	<p>ТСЖ «Красный проспект 159» 630049 г. Новосибирск, Красный проспект, 159 ИНН 5402563556 КПП 540201001 р/с 407038106440580099140 в Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641 Телефон: 8-913-733-73-63</p>
<p>/К.Ю. Дерюгин</p> 	<p>/О.В. Беляцкий</p> 	<p>/Т.А. Капицникова</p> 



Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом от 23 мая 2023 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

нежилого имущества (собственность города Новосибирска), находящегося в жилом доме, в управление ТСЖ "Красный проспект 159"

№ п/п	улица	дом	тариф руб/кв.м в месяц	Арендаторы	кв.м	сумма в месяц	Документ, обсновывающий установленный тариф	дата включения в договор управления
1	Красный проспект	159	26,64	ООО "Компания ГОРДОН" (ГО) ВТОО "Союз художников России" ИП Кириченко О.Ю. (ГО)	94,50 55,00 203,70	2517,48 1465,20 5426,57	Протокол собр. собств. от 05.03.22	23.03.2023
Итого					353,20	9409,25		

Итого к оплате в мае (с учетом корректировки) **11299,83**

Итого сумма по договору: 227 712 (Двести двадцать семь тысяч семьсот двенадцать) рублей 58 копеек, НДС не облагается



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Перечень работ и услуг по
текущему содержанию жилья и
текущему ремонту.**

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Содержание Общего имущества.

2.1 Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и Помещений.

2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.4. Дератизация и дезинсекция технических Помещений.

2.5. Уборка и мытье лестниц и лестничных клеток, лифтов и технических Помещений.

2.6. Уборка, чистка урн, решеток перед входом в подъезды.

2.7. Устранение засоров в подвале дома.

2.8. Уборка, мойка и дезинфекция.

2.9. Спил аварийных зеленых насаждений.

2.10. Вывоз листвы, травы, спиленных аварийных зеленых насаждений бункером.

2.11. Удаление снега и наледи с кровли, козырьков и карнизов.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (системы и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматуры, сантехнических приборов, в том числе лифтов и приборов учета).

3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

3.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков в МОП, крепление санитарно-технических приборов МОП.

3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилях, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.

3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта вод, тепловой энергии, электрической энергии.

3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.

3.11. Проведение контроля за исправностью автоматики повысительных насосов.

3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта

3.15. обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений;

3.16. контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольноизмерительных приборов. проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты;

3.17. контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета;

3.18. обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по

обеспечению санитарного состояния, озеленение.

4.1. уборка придомовой территории в летний период:

- подметание, уборка мусора, листвы, наносного песка и земли, уход за газонами, полив;

4.2. уборка придомовой территории в зимний период:

- ручная уборка территории от снега, сдвигание свежесвыпавшего снега к местам складирования и вывоза;

- укладка свежесвыпавшего снега в кучи и валы, обработка тротуаров антигололедными реагентами. удаление снега и наледи вручную.

Тридцатая улица №159
Карелин Николай Ф. А. - Киреев



II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
- 2.3. Ремонт наружных межпанельных швов.

3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков покрытий кровли входов в подвалы.
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подьезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подьезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 6.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий;

- 6.2. восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;

- 6.3. на общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры;

- 6.4. проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. Система электроснабжения.

- 7.1. замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы, так же до пакетных выключателей на вводе в Помещение;

- 7.2. ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях;

- 7.3. ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до пакетных выключателей.

Председатель
Защелкин В.В.
Коробов



