

1. Общие положения.

Муниципальное унитарное предприятие «Елизовское городское хозяйство», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Цырульников Евгений Сергеевич, действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Юсас-Строй», в лице Генерального директора Ю Сергея Юопхаковича, являющегося застройщиком многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Елизово, ул. Гришечко, д.13, общей площадью жилых помещений 8 337,0 кв.м., нежилых помещений ____ кв.м. на основании решения застройщика многоквартирного жилого дома от 16.08.2017г. заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем:

2. Цель договора.

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома и придомовой территории.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частями 13.14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного 9-ти этажного, 189-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Елизово, ул. Гришечко, д.13 (далее именуемый «Многоквартирный дом»)

3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему договору Застройщик многоквартирного жилого дома передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- а) От имени и за счет Застройщика, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать ему услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;
- б) Представлять интересы Застройщика в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, по вопросам связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- в) Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, путем привлечения 3-их лиц на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;
- г) Устанавливать и фиксировать факты не исполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) Проверять техническое состояние общего имущества;
- е) Организовывать круглосуточное аварийно- диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения договоров с третьими лицами и уведомить Застройщика (наимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб;
- ё) Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающиеся содержания и текущего ремонта общего имущества;
- ж) Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, осуществлять внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- з) Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, договоров найма, аренды;
- и) Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственника на действие (бездействие) обслуживающих организаций;
- к) Реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;

3.2. Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены Приложением 1, в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета.

3.3. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении 2, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.5.2. Контролировать исполнение Договорных отношений между Застройщиком, предприятиями и организациями, оказывающими коммунальные услуги (предоставляющими ресурсы), осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.6. Застройщик обязуется оплачивать услуги Исполнителя в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Исполнять обязательства, предусмотренные настоящим Договором, в порядке предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Застройщика;

4.1.2. В случае привлечения третьих лиц контролировать исполнение ими договорных обязательств;

4.1.3. Производить перерасчет за не предоставление или предоставление услуг не надлежащего качества.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Исполнитель вправе возмещать понесенные расходы путем перераспределения ежемесячных платежей за услуги по текущему ремонту до полного погашения задолженности, либо одновременным выставлением задолженности отдельной строкой в платежном документе.

4.2.2. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные настоящим Договором;

4.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

4.2.4. Требовать внесения платы за потребленные жилищные услуги, а также в случаях, установленных Федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Застройщиком время в занимаемое им не жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время;

4.2.6. Требовать от Застройщика полного возмещения убытков, возникших по вине Застройщика, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им нежилое помещение работников и представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб);

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором;

4.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных и прочих услуг;

4.3. Застройщик обязуется:

4.3.1. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.2. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

4.3.3. Обеспечивать своевременное и в полном объеме внесение собственниками и пользователями в многоквартирном доме плату по настоящему договору.

4.3.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.3.6. при неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

4.3.7. Нести другие обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.3.8. Вносить плату за содержание и текущий ремонт, прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

4.3.6. Допускать в помещение представителей Исполнителя, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля; услуги;

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора;

4.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья.

4.4.3. Получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг (или) выполненных работ;

4.4.4. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

4.4.5. Получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг;

4.4.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.4.7. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Цена договора и порядок определения цены.

5.1. Цена договора будет составлять 8,07руб. 1м.2 общей площади (Приложение «2 к настоящему договору).

5.2. В состав платы за жилое(нежилое) помещение включаются:

а) плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5.3. Плата за жилищные услуги вносится ежемесячно в течение 5 банковских дней с момента получения счета, счета-фактуры и акта выполненных работ. Плата вносится непосредственно в кассу или на расчетный счет Исполнителя.

5.4. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Застройщик обязан уведомить об этом Исполнителя.

5.5. Не использование Застройщиками помещения не является основанием невнесения платы за жилищные услуги.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на последующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

5.7. Управляющая организация доводит до Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацию об изменении тарифов путем внесения изменений в настоящий договор.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность Исполнителя:

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Ответственность Застройщика:

6.2.1. В случае невнесения платы в течение 5 банковских дней с момента получения платежного документа Застройщик, собственник и пользователь помещения уплачивает Исполнителю пеню в размере, определенным действующим законодательством Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

6.2.2. В случае неполной оплаты Застройщиком, собственником и пользователем помещения услуг, Исполнитель после письменного уведомления вправе ограничить, а затем и прекратить предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.3. Застройщик, собственник и пользователь помещения, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. Собственники пользователи помещений выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. Застройщик, собственник и пользователь помещения несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.2.6. Исполнитель вправе взыскивать с Застройщика, собственник и пользователь помещения ущерб, причиненный Исполнителю, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей Собственника по настоящему Договору.

6.2.7. В случае неисполнения Застройщиком, собственником и пользователем помещений обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Застройщик, собственник и пользователь помещений несет перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.8. Застройщик, собственник и пользователь помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц Исполнителя и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и др.

6.3.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Застройщику, собственнику и пользователю помещений из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщика, собственника и пользователя помещений своих обязательств.

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с «16» августа 2017 года и действует до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений управляющей организации и способа управления многоквартирным домом.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8. Прочие условия.

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

9.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение: 1. Состав общего имущества и границ эксплуатационной ответственности.

Приложение: 2. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

9. Адреса и реквизиты сторон.

Исполнитель:

МУП «Елизовское городское хозяйство» Телефон 7-13-95

Юридический адрес: Камчатский край, г.Елизово, ул.В.Кручины-20

Почтовый адрес: Камчатский край, г.Елизово, ул. Пограничная, д.1

Банк: Камчатский РФ ОАО «Россельхозбанк», г.Петропавловск-Камчатский

ИНН/КПП 4105042358/410501001

р/с 40602810653010001177

к/с30101810100000000000

БИК 043002800

Директор

Е.С. Цырульников

Застройщик:



№ кв.	ФИО	Подпись
	Общество с ограниченной ответственностью «Юсас-Строй»	

Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

- на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной сети;

- по системе газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль).

Содержание, периодичность и стоимость услуг (работ) по содержанию общего имущества многоквартирного дома

**ул. Гришечко-13 блок "А,Б,В"
с 16 августа 2017г.**

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность	Стоимость 1 кв.м общей площади помещения, руб/мес
	Общая площадь помещений, м2		8337
	Уборочная площадь МОП, л/клеток, м2		1675,5
	Уборочная площадь придомовой территории, м2		8200
	Площадь подвалов, м2		1135,5
	Количество ТБО, м3		83,4
	Количество контейнеров, шт/день		3,7
	Количество УУТЭ, шт		3
I. Содержание и ремонт несущих конструкций и конструктивных элементов многоквартирного дома			
1	Проверка и восстановление ограждающих несущих конструкций (крыш, кровель, плит перекрытия, несущих стен, перегородок, в т.ч. фасадов, фундаментов и иных ограждающих несущих конструкций)	по плану ТР	0,56
2	Проверка и восстановление ограждающих ненесущих конструкций дома, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения (подъезды, окна, двери, полы, перила, лест. марши, лест. площадки, выходы на кровлю и др. элементы ненесущих конструкций)	по плану ТР	0,64
3	Удаление снега, сосулек и наледи с кровель	по мере необходимости	0,04
II. Содержание внутридомового инженерного оборудования и систем инженерно-технического обеспечения			
4	Подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации (регулировка запорной и регуливающей арматуры, проведение ППР, промывка системы ЦО, утепление трубопроводов ВДИО, восстановление оборудования и площадок придомовой территории).	1 раз в год	0,16
5	Контроль состояния и содержание противопожарных систем (пожарные лестницы, лазы, проходы, выходы чердаков и подвалов, аварийное освещение, гидранты, прочистка вент шахт, каналов дымоудаления, осмотры, оповещение)	постоянно	0,05
6	Проверка и техобслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (в т.ч. ежемесячное снятие показаний)	постоянно	0,30
7	Контроль состояния, техобслуживание и восстановление электрооборудования, электротехнических коммуникаций (ВРУ, электрощитов, электроламп, датчиков, светильников наружного освещения, аварийного освещения и др.)	по мере необходимости	0,21
8	Контроль состояния, техобслуживание и восстановление внутридомового инженерного оборудования - стояков центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электросетей	по плану ТР	0,24
9	Техническое обслуживание, ремонт лифта	постоянно	0,58
III. Содержание иного общего имущества многоквартирного дома			
Работа аварийно - диспетчерской службы			
10	Аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)	по мере необходимости	0,74
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий			
11	Уборка лестничных клеток, кабины лифта (сухая и влажная уборка, подметание, протирка поверхностей, мытье окон)	по графику	1,18
12	Содержание подвальных помещений (уборка, дератация, дезинсекция)	2 раза в год	0,10
13	Уборка придомовой территории в летний период (подметание, уборка мусора на участке и газонах, очистка отмостки, очистка урн, уборка крыльца, очистка металлических решеток и приемков, прочистка ливневой канализации)	5 раз в неделю	0,35
14	Уборка придомовой территории в зимний период (сдвигание снега, очистка ступеней от наледи и льда, посыпка входов песком, очистка урн, уборка мусора, очистка люков колодцев и пожарных гидрантов)	5 раз в неделю	0,32
15	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	0,15
16	Механизированная уборка снега на придомовой территории	по мере необходимости	0,07
17	Механизированная посыпка территории противогололедным составом и материалами	1 раз/сут. во время гололеда	0,06
18	Сезонное выкашивание травы на придомовой территории, агротехнические мероприятия	2 раза в год	0,04
19	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	регулярно	0,79
20	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора	регулярно	0,18
IV. Работы и услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома			
21	Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом (рук, агентские)	постоянно	1,32
Всего размер платы:			8,07

*** Перечень работ и услуг составлен в соответствии с Постановлением правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме..."