

ДОГОВОР №5 управления многоквартирными домами

п. Коноша

«19» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛУЧ», в лице директора Розова Николая Николаевича, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», расположенная по адресу: Архангельская область, Коношский район, п.Ерцево, ул.Гагарина, д.12, действующая на основании Устава, и муниципальное образование «Коношский муниципальный район», именуемое в дальнейшем «Собственник», расположенное по адресу: 164010, Архангельская область, п. Коноша, ул. Советская, 76, в лице Главы муниципального образования «Коношский муниципальный район» Реутова Олега Геннадьевича, действующего на основании Устава муниципального образования «Коношский муниципальный район», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Настоящий договор заключен в соответствии с результатами открытого конкурса по выбору управляющей организации управления многоквартирными домами на территории МО «Ерцевское» (протокол №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №060319/1977450/01 от 09.04.2019, лот №5).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирными домами, согласно Приложению № 2 в том числе по оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества и обеспечению коммунальными услугами.

Управление многоквартирными домами по настоящему договору осуществляется в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в

многоквартирном доме.

1.4. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов (п. 3.10) регулируются отдельным договором.

1.5. Собственник муниципальных жилых помещений вправе передавать находящиеся в многоквартирных домах жилые помещения по договору найма. В таком случае наниматель муниципальных жилых помещений осуществляет права и обязанности собственника, предусмотренные настоящим договором, за исключением права созывать внеочередное общее собрание Собственников помещений и обязанности по несению расходов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

1.6. Состав общего имущества многоквартирных домов (лестницы, лестничные площадки, крыши, чердаки, подвалы, фундамент, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом) в отношении которых осуществляется управление, и их состояние отражено в технических паспортах многоквартирных домов.

1.7. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах указывается в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.8. Коммунальные услуги (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжения, канализация) собственники помещений в доме и потребители коммунальных услуг получают самостоятельно, заключая договоры с исполнителями жилищных и (или) коммунальных услуг или непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

1.9. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирном доме в интересах Собственников на основании, в порядке и на условиях, установленных соответствующим решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. **Осуществлять** управление общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм (Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 23.09.2003г. №170, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов).

2.1.2. **Оказывать** услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов, указанных в *п. 1.3* настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. **Осуществлять** подготовку жилищного фонда к зиме.

2.1.4. **Производить** начисление платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с *п.3.2.* настоящего Договора. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с п. 7 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ.

2.1.5. **Рассматривать** предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя муниципальных жилых помещений), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.6. **Информировать** Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.7. **По требованию** Собственника (нанимателей муниципальных жилых помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.8. **Представлять** Собственнику 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. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений;

2.1.9. **Информировать** собственника (нанимателя муниципальных жилых помещений) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем за 10 рабочих дней до вступления изменений в силу, путем размещения информации в сети Интернет и на доске объявлений в помещении Управляющей компании.

2.1.10. **Обеспечить** Собственника (нанимателя муниципальных жилых помещений) информацией о наименовании, адресах и телефонах, режиме работ аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в помещении Управляющей компании.

2.1.11. **Обеспечить** сохранность общего имущества многоквартирного дома, а также целевое использование собранных денежных средств. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.12. **Не распространять** конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (нанимателя муниципальных жилых помещений) (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения (нанимателя муниципального жилого помещения) или наличия иного законного основания.

2.1.13. **Передать** техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домами документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирными домами или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору самостоятельно или с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) оплаты выполненных работ и оказанных услуг в соответствии с настоящим договором. В случае несвоевременной или неполной оплаты взыскивать сумму неплательщиков в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.3. Требовать доступа в помещения Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) при необходимости производства аварийных работ, проведения осмотров и работ по содержанию и ремонту инженерных сетей, конструктивных элементов доступ к которым возможен только через помещения собственника (нанимателя муниципального жилого помещения).

2.3. Собственник (наниматель муниципального жилого помещения) обязан:

2.3.1. **Своевременно** и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений

многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить самовольную перепланировку и переустройство жилых помещений и внутридомовых инженерных сетей;

б) самовольно не нарушать пломбы на квартирных приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений

в) 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;

г) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.3. Представлять Управляющей организации в течение тридцати рабочих дней сведения:

- о смене Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения). Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) и дату вступления нового Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) в свои права с предоставлением документов, подтверждающих смену Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения).

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотров приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.4. Собственник (наниматель муниципального жилого помещения) имеет право:

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

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

2.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.8 настоящего Договора.

2.5 Собственник (наниматель муниципального жилого помещения) не вправе:

2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, при отсутствии принятого в установленном законодательством порядке решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и соблюдении всех требований законодательства.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой

электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

2.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

2.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

3.1. Собственник жилого помещения многоквартирного дома или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

1. - содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе управление многоквартирным домом.
2. - вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

3.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1, №3.

Размер платы за помещение определяется с учетом предложений Управляющей организации, принятыми на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, как ценой за 1 кв.м. общей площади помещения принадлежащего собственникам.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на каждый последующий год определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифным ставкам, установленными соответствующими организациями.

3.4. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.5. Собственники (наниматели муниципальных жилых помещений) вносят плату за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации, за коммунальные услуги Поставщикам коммунальных услуг.

3.6. Не использование помещений собственниками (нанимателями муниципальных жилых помещений) не является основанием невнесения платы за помещение. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя их нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника жилого помещения многоквартирного дома или иных Пользователей. При отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

3.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в

многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения).

3.8. Собственник (наниматель муниципального жилого помещения) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) рассчитывается индивидуально для каждого вида работ. Собственник (наниматель муниципального жилого помещения) производит оплату таких работ не позднее 10 банковских дней со дня выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение Собственник (наниматель муниципального жилого помещения) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников (муниципальных жилых помещений) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения (нанимателем муниципального жилого помещения) и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями *п.п. 5.2- 5.5* настоящего раздела Договора;

инициирования (только собственником) созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем муниципального жилого помещения) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем муниципального жилого помещения) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя муниципального жилого помещения, члена семьи нанимателя муниципального жилого помещения), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя муниципального жилого помещения), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя муниципального жилого помещения, члена семьи нанимателя муниципального жилого помещения).

5.5. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых вручается Собственнику (нанимателю муниципального жилого помещения), другой – остается у Управляющей организации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на срок 3 года и вступает в силу с «19» апреля 2019 года и действует по «18» апреля 2022 года.

6.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирными домами осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Собственники помещений в многоквартирных домах на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирными домами в случаях:

- если принято решение об изменении или выборе иного способа управления этих домов, по истечении каждого последующего года со дня заключения договора по результатам открытого конкурса до истечения срока действия договора;

- если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора.

При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за два месяца до даты расторжения настоящего договора путем направления ей копии протокола решения общего собрания.

6.4. Действие настоящего договора продлевается на три месяца в следующих случаях:

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

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

6.4.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через один год после заключения настоящего договора, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к его выполнению;

6.4.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров,

отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

7.2. 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.



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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация Юр.адрес:164010, Архангельская область, Коношский район,п.Ерцево, ул.Гагарина,д.12 ИНН 2912006229 КПП 291201001 ОГРН 1122918000710 р/с40702810548100000073 Архангельский РФ АО «Россельхозбанк» К/с 30101810000000000772 БИК 041117772	Администрация муниципального образования «Коношский муниципальный район» Юр. адрес:164010 Архангельская область, Коношский район, п. Коноша, улица Советская, д.76. ИНН 2912000675 КПП 291201001 сч №40204810200000000281 в Отделении Архангельск г. Архангельск БИК 041117001
 Директор ООО «ЛУЧ» Н.Н. Розов	 Глава МО «Коношский муниципальный район» О.Г. Реутов

Лот №5

№ п/п	наименование	Адрес объекта	Год ввода в эксп.	Площадь дома кв.м.	кол-во квартир	площадь квартир	Размер платы за Содержание, руб. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8
48	деревянный	П.Ерцево, ул.Комсомольская,2	1971	586,81	12	524,55	11,58
49	деревянный	П.Ерцево, ул.Комсомольская,3а	1977	510,40	12	463,69	11,58
50	деревянный	П.Ерцево, ул.Комсомольская,4а	1983	811,10	12	717,84	11,58
51	деревянный	П.Ерцево, ул.Терешковой 1б	1989	811,10	12	717,60	11,58

Сбор и вывоз жидких бытовых отходов 31,15 руб/чел

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов 20,90 руб/чел

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
Лот №5**

№	Перечень услуг (работ) *
1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому, бухгалтерского учёта и отчётности.
2	Осуществление надзора и контроля за техническим состоянием многоквартирного дома, обеспечение его содержания и ремонта, в т.ч. осмотры, планирование работ.
3	Начисление и сбор платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате работ и услуг.
4	Организация приёма платежей по настоящему договору управления.
5	Представление устных и письменных разъяснений пользователям помещений о порядке пользования жилыми (нежилыми) помещениями и общим имуществом многоквартирного дома и иным вопросам выполнения договора управления.
6	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями. Осуществление технического контроля за качеством выполненных работ.
7	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, обследования конструктивных элементов дома.
8	Подготовка и предоставление данных по учету доходов и расходов по многоквартирному дому за отчетный период (год).
9	Работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания и иным вопросам, предоставление сведений и документов о выполнении договора управления, в том числе ежегодного письменного отчёта.
10	Выполнение диспетчерских функций: - прием аварийных заявок от населения круглосуточно; - прием заявок от населения ежедневно с 08.00 ч. до 16.00 ч.; - организация работы автотранспорта предприятия; - взаимодействие с другими организациями (ресурсоснабжающие организации, жилищные организации и др.).
11	Взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне.
12	Организация работы по предоставлению и учету субсидий и льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг.
13	Информационная и организационная поддержка при проведении общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.
14	Размещение информации об обслуживаемом жилом фонде в сети Интернет

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, п. Ерцево, Комсомольская, 2,3а,4а, Терешковой 1б
Лот №5**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3	Ремонт регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, проверка состояние и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год
4	Контроль состояния системы водоснабжения и устранение неисправностей	По мере необходимости
5	Текущий ремонт кровли	По заявкам
6	Проведение технических осмотров жилищного фонда с последующим принятием мер по устранению выявленных дефектов	1 раз в год
7	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	По мере необходимости
8	Содержание и обслуживание общедомового прибора учета электроэнергии	1 раз в месяц
9	Очистка от сажи дымоходов и труб печей	По мере необходимости
10	Устранение неисправностей дымовых труб	По мере необходимости
11	Работы по восстановлению и ремонту отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание	По мере необходимости
12	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости
13	Ремонт мостков (дощатого настила)	По мере

		необходимости
14	Удаление с крыш снега и наледей	По мере необходимости
15	Аварийное обслуживание	постоянно
16	Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
17	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов	1 раз в год
18	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	2 раза в год