

ДОГОВОР № 2016/38/_____
управления многоквартирным домом

г. Нарьян-Мар

_____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой», ОГРН 1128383000998, ИНН 2983008462, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Коробовой Надежды Васильевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственник квартиры № 38 по улице Ленина, _____**, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», действующий(ая) на основании свидетельства о государственной регистрации права № _____ от _____ г., при совместном упоминании далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Нарьян-Мар, ул. Ленина д. 38, о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в пределах перечня услуг, указанного в Приложении 3, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность согласно российского законодательства, а Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров: договор управления многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений, если иное не предусмотрено договором.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме (члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях). Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений.

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) Инвентарный номер 11:111:002:000022350;
- б) год постройки 2005;
- в) количество этажей 5;
- г) количество подъездов 5;
- д) количество квартир 143;
- е) общая площадь 7733,7 м²;
- ж) жилая площадь 6764,9 м².

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении 5 к настоящему Договору.

1.7. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении 3 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

- а) на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;
- б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и субъекта РФ, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

1.8. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, нормами Жилищного кодекса РФ, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, принятыми в целях исполнения управления многоквартирным домом.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и иных граждан, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме, в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни,

здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.4. Принимать от Собственника и иных граждан, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя помещения.

2.1.5. Заключить договор с соответствующими государственными и/или муниципальными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся законными пользователями помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.1.9. Информировать Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, производимых по инициативе Управляющей организацией, не позднее чем за одни сутки до предполагаемых отключений путем соответствующей информации на информационных стендах дома.

2.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.11. Информировать в письменной форме Собственника, иных законных пользователей помещений об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за двадцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

2.1.12. Обеспечить выдачу Собственникам, иным законным пользователям помещений платежных документов для оплаты за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги.

2.1.13. По требованию Собственника, иных законных пользователей 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).

2.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, иных законных пользователей согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.16. На основании заявки Собственника, иных законных пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.17. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713 с изменениями и дополнениями. По требованию Собственника или пользователя помещений выдавать справки, оформление которых входит в компетенцию Управляющей компании, а так же расчетные и иные документы, связанные с правом владения, пользования и распоряжения долями в многоквартирном жилом доме.

2.1.18. Готовить ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.19. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.20. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам справки, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

2.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, имеющиеся в наличии и которые были получены от предыдущей управляющей компании или ТСЖ, 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 многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, иными законными пользователями помещения, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплаты и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Требовать выплаты (в том числе в судебном порядке) задолженности за оказанные коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, образовавшейся за прошлые периоды у Собственника, иных законных пользователей помещений перед предыдущей Управляющей организацией.

2.2.5. По своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, входящих в предмет настоящего договора.

2.3. Собственник (иной законный пользователь помещений) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные услуги. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

2.3.2. При не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для снятия показаний приборов учета.

2.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.5. Производить за свой счет установку, техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.6. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщать об этом Управляющей организации.

2.3.7. 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 внутриквартирной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, иных законных пользователей помещений, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не закрывать инженерные коммуникации, ревизии и запорную арматуру в принадлежащих Собственнику, иным законным пользователям жилых и нежилых помещениях;

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

и) не использовать канализацию для строительного и другого мусора;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 6.00 (а при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);

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

2.3.8. При проведении Собственником, иным законным пользователем помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.9. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о смене ответственного нанимателя, арендатора или собственника;

2.4. Собственник, иной законный пользователь помещений имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за 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 изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.3. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3. Цена и порядок расчетов

3. Цена договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей права на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником, иным законным пользователем помещению.

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения и лоджии, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1);

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергию (Приложение № 2).

3.2. Стоимость оказания услуг по техническому обслуживанию жилого помещения (квартиры), надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования определяется в соответствии с тарифами Управляющей организации на оказание соответствующей услуги.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по государственному регулированию цен (тарифов) Ненецкого автономного округа.

3.4. Стоимость услуг по отоплению и нагреву горячей воды определяется по тарифам, утверждаемым Комитетом по государственному регулированию цен (тарифов) Ненецкого автономного округа.

3.5. Размер платы за холодное водоснабжение, водоотведение, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления или органом государственной власти.

3.6. Неиспользование помещений Собственниками или иными законными пользователями помещений не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.7. Собственник или иные законные пользователи не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуги 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 действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.9. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией.

3.10. Собственники или иные законные пользователи помещений вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе, либо непосредственно в кассу Управляющей организации.

3.11. Плата юридическими лицами за управление многоквартирным домом, за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерна доле занимаемого помещения, и производится на основании оригинала счета-фактуры и подписанного уполномоченными представителями сторон акта выполненных работ в срок до 20 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

3.12. Плата физическими лицами за управление многоквартирным домом, за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерна доле занимаемого помещения, и производится на основании платежного документа (квитанции) в срок до 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

3.13. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно – сметной или сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и срокам их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно – сметной или сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.14. Услуги Управляющей организации по текущему и капитальному ремонту общего имущества, не входящие в состав утвержденного тарифа по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренного Приложением 1 к настоящему Договору, выполняются за отдельную плату в соответствии с тарифами Управляющей организации на оказание соответствующей услуги на основании заключаемых Сторонами договоров.

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 и коммунальные услуги Собственник, иной законный пользователь помещений обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. Собственник или иной законный пользователь помещений несет риск расходов по внесению изменений в техническую документацию многоквартирного дома, возникших по его инициативе (при перепланировке или переоборудовании помещений, изменении инженерных сетей).

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

4.5. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

5. Порядок изменения и прекращения Договора

5.1. Изменение условий настоящего Договора и расторжение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, кроме случаев, установленным настоящим Договором или жилищным и гражданским законодательством.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

5.3. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организации и при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

5.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организации взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств.

5.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством; при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг - неплатежи Собственников помещений более трех месяцев; а также в случае непринятия Собственниками решений о проведении необходимого капитального ремонта либо об утверждении необходимых работ и услуг.

5.6. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, если размер платы Собственника (пользователя) по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому Собственнику помещений в многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.

5.8. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

5.9. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

5.10. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

5.11. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения, доверенными им лицами, иными законными пользователями помещений в соответствии с их полномочиями, а также привлекаемыми ими аудиторами, инженерами, иными специалистами, органами государственного надзора.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 15 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);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию 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.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником и иным законным пользователем помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника, иных законных пользователей помещений.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или иных законных пользователей помещений, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта

нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. 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): описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (или иных законных пользователей).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например: соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Срок действия Договора

7.1. Условия настоящего Договора в полной части применяются к отношениям, возникшим у Сторон с _____2016 г. (_____ две тысячи шестнадцатого года)

7.2. Договор заключен на срок: 3 (три) года.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора.

7.4. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления за два месяца до окончания срока его действия.

7.5. Все споры, 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.

7.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 6 страницах (с приложениями 10 страниц) и содержит следующие приложения:

Приложение 1. Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 2. Тарифы на коммунальные услуги.

Приложение 3. Перечень услуг и работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение 5. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

8. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой».

Адрес (почтовый и местонахождения): 166000, Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д.59; ИНН 2983008462, КПП 298301001, ОГРН 1128383000998; тел/факс: (818-53)- 2-18-75, uk.naryan-marstroi@yandex.ru;

расчетный счет № 40702810502150740617 в ФКБ «Петрокоммерц» в г. Архангельске дополнительный офис № 2 в г. Нарьян-Маре БИК 041117916.

Собственник:

—

Управляющая организация:

Собственник:

_____ Н.В. Коробова

Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
(оплата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
на 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет)

Наименование жилищных услуг, работ		Ставка
Санитарное содержание лестничных клеток		6,74
Санитарное содержание придомовой территории		3,08
Внутридомовых инженерных сетей		8,06
в том числе:	холодного и горячего водоснабжения, водоотведение	3,78
	отопления	3,01
	содержание и ремонт электросетей	1,27
Текущий ремонт общего имущества МКД		10,16
Содержание и обслуживание лифта		-
Механизированная уборка дворовой территории		1,26
Вывоз ТБО		2,77
Содержание общедомовых сетей газового оборудования и газопроводов, техническое обслуживание		0,13
Санитарно-эпидемиологическое содержание дома		0,17
Всего		32,37 руб.

4-31-13, 4-26-60 передавать показания счетчиков в конце каждого месяца!

Тарифы на коммунальные услуги

Виды коммунальных услуг	Тариф
Центральное отопление за 1 Гкал (Приказ УГРЦТ НАО № 71 от 15.12.2014 г.)	2639, 66 руб.
Холодная вода за 1 м ³ (Приказ УГРЦТ НАО № 71 от 15.12.2014 г.)	37,29 руб.
Горячая вода за 1 м ³ (Приказ УГРЦТ НАО № 71 от 15.12.2014 г.)	195,67 руб.
Водоотведение за 1 м ³ (Приказ УГРЦТ НАО № 71 от 15.12.2014 г.)	79 руб.
Электрос энергия за 1 кВт (Приказ УГРЦТ НАО № 102 от 18.12.2014 г.)	3,96 руб.

**Перечень услуг и работ по текущему ремонту и содержанию
общего имущества в многоквартирном доме**

№пп	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	4 раз в неделю
2	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в 10 дней
3	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	2 раза в год
4	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в неделю
5	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		
6	Подметание придомовой территории в летний период	1 раз в сутки
7	Уборка мусора с газонов	1 раз в сутки
8	Очистка урн от мусора	По мере необходимости
9	Промывка урн от мусора	1 раз в месяц
10	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
11	Подметание и сдвигка свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
12	Подметание земельного участка в зимний период в дни без снегопада	1 раз в сутки
13	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	Начало работ не позднее 4 часов после начал снегопада
14	Механизированная уборка дворовой территории в зимний период	По мере необходимости
15	Посылка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
16	Удаление снега с крыши и сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов		
17	Вывоз твердых бытовых отходов	3 раз в неделю
18	Вывоз крупногабаритного мусора	3 раза в неделю
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		

19	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
20	Замена разбитых стекол окон, ремонт дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
21	Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
22	Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок в стояках	1 раз в год
23	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год
V. Технический осмотр		
24	Кровли	2 раза в год
25	Деревянных конструкций	2 раза в год
26	Дверных и оконных проемов	2 раза в год
27	Внутридомовых сетей водоснабжения, отопления, канализации	2 раза в год
28	Электрических сетей и электрического оборудования	4 раза в год
29	Наземные газопроводы	4 раза в год
30	Внутренний газопровод	1 раз в год
31	Газовые краны на фасаде	1 раз в год
VI. Проведение текущего и мелкого ремонтов		
32	Устранение аварий на системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения, системах электроснабжения	Немедленно после получения заявки
33	Устранение мелких повреждений и неисправностей, выявленных в процессе эксплуатации здания	При неисправности
34	Регулировка и набивка сальников, очистка от накипи запорной арматуры, очистка грязевиков, воздухоотделителей	По мере необходимости
35	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технически подпольях и помещениях	По мере необходимости
36	Отключение радиаторов при их течи	При неисправности
37	Слив воды и наполнение водой системы отопления	По мере необходимости
38	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах в технически подпольях, бойлерных	По мере необходимости
39	Уплотнение сгонов, прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	При неисправности
40	Проверка исправности канализационной вытяжки	1 раз в год
41	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	1 раз в год и по мере необходимости
42	Замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	В течение 3 дней
43	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	По мере необходимости
44	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	При неисправности
45	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	При неисправности
46	Проверка заземления электрокабелей	1 раз в 3 года
47	Проверка заземления оборудования	1 раз в 3 года
48	Замер сопротивления изоляции	1 раз в 3 года

Работы, не входящие в состав Приложения №3, выполняются за счет средств Собственников.

к Договору управления многоквартирным домом № 2016/38/___

Приложение 4
от _____ 2016 г.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

№ пп	Требование к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течении года	Полные сутки	За каждые полные сутки отсутствия воды сверх допустимого перерыва
2	Состав и свойства воды должны соответствовать нормативам	Не допускаются	За весь период подачи некачественной воды оплата не производится
3	Бесперебойное горячее водоснабжение (кроме плановых отключений)	Полные сутки	За каждые полные сутки отсутствия воды сверх допустимого перерыва
4	Обеспечение нормативной температуры горячей воды в точке разбора не менее +50°C	Полные сутки	За каждые полные 5°C снижения температуры горячей воды сверх допустимой продолжительности отклонений
5	Состав и свойства воды должны соответствовать нормативам	Не допускаются	За весь период подачи некачественной воды оплата не производится
6	Бесперебойное тепло-снабжение в течение отопительного периода, определенного органом местного самоуправления	При: до -15°C до 4-х часов до -10°C до 10-ти часов	За каждый час превышения допустимого суммарного перерыва
7	Обеспечения температуры жилых помещений, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений, +18°C (в угловых комнатах +20°C)	Полные сутки	За каждый градус снижения температуры за весь период, когда температура была ниже нормативной, умноженной на число часов сверх допустимого перерыва
8	Бесперебойное круглосуточное водоотведение	12 часов	За каждый час превышения допустимого перерыва в месяц

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

№пп	Наименование, технические характеристики
1	Фундамент, подвальные помещения, вентиляционные окна, отмостка и цоколь
2	Несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы
3	Помещения общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца
4	Крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия
5	Чердачные помещения
6	Технический подвал
7	Межквартирные лестничные площадки и лестницы подъездные
8	Коридоры
9	Колясочные
10	Внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства
11	Трансформаторные подстанции, тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения, предназначенные для обслуживания одного дома
	Земельный участок, на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства
12	Коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом
	Инженерное оборудование
	Система теплоснабжения
13	Трубопроводы, стояки, ответвления
14	Запорная и регулирующая арматура, задвижки, вентили
15	Обогревающие элементы
16	Коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии
17	Иное оборудование, расположенное на этой сети
	Система холодного водоснабжения
18	Водопроводные трубы
19	Запорная арматура, задвижки, вентили
20	Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды
21	Иное оборудование, расположенное на этой сети
	Система горячего водоснабжения
22	Водопроводные трубы
23	Запорная арматура, задвижки, вентили
24	Коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды
25	Иное оборудование, расположенное на этой сети
	Система водоотведения (канализации)
26	Канализационные трубы
27	Иное оборудование, расположенное на этой системе
	Система газоснабжения
28	Газовые трубы
29	Запорная арматура, задвижки, краны, приборы учета
30	Иное оборудование, расположенное на этой системе
	Система электроснабжения
31	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты и контроля
32	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей
33	Этажные щитки, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты, а также с электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков электроэнергии
34	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в подъездах, в подвалах, чердаках, подсобных помещениях, на земельном участке в границах территории дома.
35	Аппаратура защиты, контроля и управления
36	Коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии
37	Электрические установки систем дымоудаления
38	Системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода
39	Электроснабжение грузовых, пассажирских и пожарных лифтов
40	Автоматически запирающиеся устройств дверей подъездов
42	Другое электрическое оборудование, расположенное на этой сети
	Система вентиляции
43	Вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка