

ДОГОВОР №ЛЗ8-МКД
Управления многоквартирным домом №38 по ул. им. В.И. Ленина в г. Нарьян-Маре

г. Нарьян-Мар

" 30 " июня 2017г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения, согласно Приложению №1 к настоящему договору, именуемые далее «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Нарьян-Марстрой», в лице генерального директора Коробовой Надежды Васильевны действующей на основании Устава, далее именуемого «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения и предмет договора

Общие положения

1.1. На условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2 от 12 мая 2017 года), заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем, Собственник помещений в многоквартирном доме по адресу **улица Ленина дом № 38**, передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования жилыми и нежилыми помещениями в этом доме;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.
- предоставление коммунальных услуг на холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в состав платы за содержание жилого помещения.

1.2. Под лицами, пользующимися помещениями, понимаются наниматели жилых помещений по договорам найма и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются "пользователи помещений".

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим Договором.

Предмет договора

1.4. Предметом договора является выполнение комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении 2 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирного дома, деятельности, указанной в настоящем Договоре.

1.5. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением 4 к настоящему договору, в течение определенного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять эффективное управление общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечивать сохранность общего имущества Собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. В течение срока действия настоящего договора предоставлять собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении №3 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.4. В течение срока действия настоящего Договора оказывать услуги и выполнять работы по

управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего Договора содержится в приложении 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет

2.1.6. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении 4 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя пользователям помещений счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.7. Договор не регламентирует вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, в этом случае, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы обязан региональный оператор.

2.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

2.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в соответствии с действующим законодательством.

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

2.1.11. Предоставлять по запросам Собственника информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего Договора и предусмотренную действующим законодательством РФ.

2.1.12. Предоставлять по запросам Собственника график выполнения работ, оказания услуг, перечень которых содержится в приложении 4 к настоящему Договору.

2.1.13. Своевременно информировать Собственника и пользователей помещений о сроках предстоящего планового перерыва/ограничения предоставления коммунальных услуг, а также об авариях инженерных сетей и сроках устранения последствий данных аварий.

2.1.14. Обеспечить поддержание технического состояния многоквартирного дома не ниже уровня, в котором многоквартирный дом был передан Управляющей организации для обслуживания, с учетом естественного износа.

2.1.15. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора обеспечить Собственников и Пользователей информацией о контактных телефонах, о месте нахождения управляющей организации, графике приема граждан и телефонах аварийных служб путем их размещения на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома.

2.1.16. Вести реестр Собственников многоквартирного жилого дома с указанием доли в общем имуществе дома.

2.1.17. Производить начисление и сбор платежей Собственникам и пользователям помещений за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.1.18. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.19. Вести лицевые счета Собственников и пользователей помещений, иные аналогичные формы учета.

2.1.20. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию). Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.1.21. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в сроки установленные действующим Законодательством Российской Федерации.

2.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника 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.

2.1.23. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на

многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы, переданные Управляющей организации Собственником на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственника и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.24. Оповещать Собственника 1 (один) раз в год, путем размещения уведомления на информационном стенде и на официальном сайте управляющей организации о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать у Управляющей организации осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не входящие в перечень услуг и работ, содержащихся в приложении 4 к настоящему Договору по договорам, заключаемым с Собственником и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. Заключить договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

2.2.3. В установленном действующем законодательством порядке взыскивать с Собственника или пользователя задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.4. В установленном действующем законодательством порядке приостановить предоставление коммунальных услуг Собственнику или пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платежей.

2.2.5. При расхождении площадей жилых помещений в многоквартирном доме с техническим паспортом и данными с Росреестра, управляющая компания в праве применять площадь жилого помещения в многоквартирном доме указанную в Росреестре для начисления жилищно-коммунальных услуг.

2.3. Собственник (пользователь) обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.2. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.3. Если жилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета потребления холодной и горячей воды Собственники и Пользователи обязаны:

- Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организаций, обслуживающих подрядных организаций после вступления в силу настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям, в заранее согласованное в установленном порядке с Управляющей организацией время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 месяцев.

- Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

- Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета.

- При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

- При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 7 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней в соответствии с заключенными договорами найма, аренды;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.5. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров конструктивных основных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб, для устранения аварий – в любое время.

2.3.6. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.7. При проведении Собственником или пользователем помещений работ по ремонту,

переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.4.2. При наличии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг снимать и передавать в управляющую организацию сведения о показателях приборов учета с 23 по 25 число текущего месяца.

2.4.3. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по 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 обязательств по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать изменения размера платы при неоказании части услуг и/или невыполнении части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышаемыми установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ.

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

2.4.8. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с пользователями в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 69 ЖК РФ.

2.5. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

ж) использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 6.00 час.

3. Расчеты по договору

3.1. Обязанность по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников и (или) пользователя помещения с момента начала срока действия настоящего договора (с «01» июля 2017 г.). Уклонение Собственника от подписания настоящего Договора не освобождает его от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам и пользователям помещений (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником или пользователем помещений, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для Собственника и пользователя помещений включает:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.1. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.2. Собственник и пользователь помещения оплачивает услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается приложением 4 к настоящему Договору.

3.3.3. В случае принятия Собственником помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственником сроки и за предложенную цену. Если Собственником 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 дома на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. При нарушении сроков и качества предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме их оплата подлежит снижению в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате Собственником помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемые с одной стороны Управляющей организацией, а с другой – от имени Собственника помещения – представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю Собственника Управляющей организацией. В случае если в течение 5 дней со дня получения акта представитель Собственника не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных Управляющей организацией объемах.

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные ресурсы, 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, а при отсутствии квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти.

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные приложением 3 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории округа, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления города, принятыми в пределах своей компетенции.

3.4.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 № 354.

3.4.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственником (пользователем) по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственником в такие организации в установленном договорами порядке.

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями.

3.6. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.6.1. Собственники вносят плату за жилое помещение Управляющей организации путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации указанный в платежных документах (счет - квитанциях) выставляемых Управляющей организацией.

3.6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного

фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся Собственниками и нанимателями (физическими лицами) ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета-квитанции.

3.6.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся Собственниками и пользователями нежилых помещений (юридическими лицами) ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета (счета-фактуры) на оплату оказанных услуг и выполненных работ, акта приемки работ (услуг) с приложением обоснований оказанных услуг.

3.6.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.6.6. Не использование помещений Собственниками и Пользователями не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 № 354.

3.7. Собственник, пользователь помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.8. Собственник, пользователь помещения несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени согласно действующего законодательства РФ.

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

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. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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

4.4. Собственник помещений в многоквартирном доме, а также пользователи помещений, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, пользователю помещений допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 3 (трех) месяцев.

4.6. 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. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и действует с "01" июля 2017 года.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

5.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 30 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 30 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);
- по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке в случаях существенных нарушений договора:

- при систематических нарушениях в оказании услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- при непредставлении управляющей организацией отчета о выполнении договора управления;
- в случаях причинения вреда вследствие действий (бездействий) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома;

5.4. Договор, может быть, изменен и расторгнут по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ;

5.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

5.6. Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

5.7. В случае, если не позднее двух месяцев до истечения указанного срока ни одна из Сторон не заявит в письменной форме об отказе от продолжения договорных отношений, действие настоящего договора продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

6. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

6.1. Управляющая организация обязана производить раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731, а также предоставлять по запросу Собственника помещений в многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственника, пользователя помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственника руководителями и специалистами Управляющей организации.

6.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим 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.

6.3. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в срок установленный действующим Законодательством Российской Федерации. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные уполномоченными органами государственного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательным для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

7. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Реестр собственников многоквартирного дома заключивших договор управления (приложение 1);
- Состав и описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (приложение 2);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (приложение 3);
- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (приложение 4).

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ООО УК «Нарьян-Марстрой», 166000, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Печорская д.17.

Почтовый адрес: 166000, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина д.39а

ОГРН 1162901054051, ИНН 2983011169, КПП 298301001

Банковские реквизиты: р/с 40702810204210000097, Архангельское отделение №8637 ПАО Сбербанк, БИК 041117601, к/с 30101810100000000601

E-mail – uk@nmstroi.ru, телефон +7(911)654-22-15



Генеральный директор

Н.В. Коробова

2017 года

«Собственник»

Подпись собственника в заключение договора управления многоквартирным жилым домом № 38 по улице Ленина указывается в Приложении №1 к настоящему договору

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 38
по ул. Ленина, г. Нарьян-Мар
ЗАКЛЮЧИВШИХ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

№ квартиры/не жилого помещения	Площадь помещения/ доля	Ф.И.О. собственника	Основание пользования помещением	Паспорт, серия, номер	Подпись собственника о заключении договора управления МКД

**Состав и описание общего имущества Собственников помещений
в многоквартирном доме №38 по ул. им. В.И. Ленина г. Нарьян-Мара**

№п/п	Наименование элемента общего имущества	количество
1. Несущие и ограждающие несущие конструкции		
1.1	Фундамент	
1.2	Несущие стены	
1.3	Плиты перекрытий	
1.4	Отмостка	
2. Помещения общего пользования		
2.1	Подъезды	5
2.2	Межквартирные лестничные площадки	25
2.3	Лестницы (лестничные марши)	40
2.4	Лестницы чердачные	5
2.5	Входные двери	11
2.6	Подъездные окна	41
2.7	тамбуры	5
2.8	Крыльца	5
2.4	Технический подвал	1
2.5	Входа в подвал	5
2.6	Чердачное помещение	1
3. Крыши		
3.1	Кровля (двухскатная, металлическая)	
3.2	Слуховые окна	13
3.3	Стропильная система	
4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства		
4.1	Ограждения металлические	-
4.2	Скамейки	5
4.3	Урны	5
5. Инженерное оборудование Системы теплоснабжение		
5.1	Внутридомовые трубопроводы, стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства (крана), расположенного на ответвлениях от стояков	
5.2	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	
5.3	Коллективный (общедомовой) прибор учета	1
5.4	Обогревающие элементы в местах общего пользования	9
5.5	Запорная и регулирующая арматура, задвижки, вентили, а также иное оборудование, расположенное на этих сетях	
6. Инженерное оборудование системы холодного водоснабжения		
6.1	Внутридомовые водопроводные трубы, стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства (крана), расположенного на ответвлениях от стояков	
6.2	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	
6.3	Коллективный (общедомовой) прибор учета холодного водоснабжения	2
6.4	Запорная и регулирующая арматура, задвижки, вентили, а также иное оборудование, расположенное на этих сетях	
7. Инженерное оборудование системы горячего водоснабжения		
7.1	Внутридомовые водопроводные трубы, стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства (крана), расположенного на ответвлениях от стояков	
7.2	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	
7.3	Коллективный (общедомовой) прибор учета горячего водоснабжения	
7.4	Запорная и регулирующая арматура, задвижки, вентили, а также иное оборудование, расположенное на этих сетях	

8. Инженерное оборудование системы водоотведения (канализации)		
8.1	Внутридомовые канализационные трубы, стояки. На стояке раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод)	
8.2	Иное оборудование, расположенное на этой системе	
9. Инженерное оборудование системы газоснабжения		
9.1	Газовые трубы расположенные на фасаде здания, стояки, ответвления до первого отключающего устройства (крана) расположенного на ответвлениях	
9.2	Запорная арматура	
10. Инженерное оборудование системы электроснабжения		
10.1	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты и контроля управления	
10.2	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	
10.3	Этажные щитки, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты, а также с электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков электроэнергии и автоматических выключателей	
10.4	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.	
10.5	Коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии	
11. Система вентиляции (естественная)		
11.1	Вентиляционные каналы	
12. Иное имущество		
	Доводчики на уличных дверях	5
	Пружины на межтамбурных дверях в подъездах	6
	Информационные стенды	5
	Доски объявлений	5
	Почтовые ящики	146

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома
I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1	Адрес многоквартирного дома	Ул. им. В.И. Ленина дом 38
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	83:00:050010:153
3	Серия, тип постройки	жилое
4	Год постройки	2005
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6	Степень фактического износа	-
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	5
9	Наличие подвала	+
10	Наличие цокольного этажа	+
11	Наличие мансарды	-
12	Наличие мезонина	-
13	Количество квартир	143
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3
15	Строительный объем	31718 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	7733,3 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6764,7 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	346,5 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	44,0 кв. м
17	Количество лестниц	5 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные	347,0 кв. м

	площадки)		
19	Уборочная площадь общих коридоров	231,1	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)		кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3231	кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	83:00:050010:607	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	ж/бетонные блоки	Хорошее
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	Хорошее
3	Перегородки	Кирпичные	Хорошее
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	Хорошее
5	Крыша	Металлический профнастил, по деревянным стропилам	Хорошее
6	Полы	Линолеум по цементной стяжке	хорошее
7	Проемы: окна двери	Пластиковые стеклопакеты филенчатые	Хорошее Удовлетворительное
8	Отделка Внутренняя наружная	Оклейка стен обоями, побелка, облицовка плиткой	Хорошее
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод вентиляция (другое)	стальные эмалированные естественная	Хорошее Хорошее
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	Проводка скрытая От центральной городской сети Централизованное Сброс в городскую сеть Сетевое От квартальной котельной	Хорошее Хорошее Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
11	Крыльца	бетонные	удовлетворительное
12	Отмостка	бетонная	Не удовлетворительное

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику и пользователям помещений
в многоквартирном доме № 38 по ул. им. В.И. Ленина г. Нарьян-Мара**

Адрес дома	Коммунальные услуги													
	Теплоснабжение			Водоснабжение						Водоотведение		Электроснабжение	Газоснабжение	
	- централизованное	- газовый котелок	- печи	холодное			горячее			- центральная канализация	- септик			
- централизованное				- подвоз воды	- водоразборная колонка	- скважина	- централизованное	- газовый водонагреватель	- техническая вода					
г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина д.38	+			+				+			+		+	+

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина дом 38

№ п/п	Список работ по гарантированному перечню по ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 3 апреля 2013 г. N 290	Периодичность выполнения работ	Единица обслуживания	Ленина, д.38
Плата за содержание и ремонт жилого помещения				44,59
1	Управление		м2 площади жил. и нежил. помещ.	13,10
2	Уборка мест общего пользования			5,03
	Мытье окон, в. т.ч. рамы, переплеты, стекла (труднодоступные)	2 раза в год	м2 площади МОП	0,01
	Влажная протирка дверей	1 раз в месяц	дверь	0,04
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в 10 дней	м2 площади 1-3 этажей	0,44
	Влажная протирка перил лестниц	1 раз в месяц	м2 площади МОП	0,02
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю	м2 площади 1-3 этажей	2,45
	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской	2 раза в год	м2 площади МОП	0,16
	Влажная протирка подоконников	1 раз в месяц	м2 площади МОП	0,00
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	м2 площади 4 и выше этажей	1,54
	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в 10 дней	м2 площади 4 и выше этажей	0,34
	Влажное подметание пола кабин лифтов	3 раза в неделю	лифт	0,00
	Мытье пола кабин лифтов	1 раз в 10 дней	лифт	0,00
	Протирка стен и дверей кабин лифтов	1 раз в месяц	лифт	0,00
	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	м2 площади МОП	0,03
3	Уборка придомовой территории			4,60
	Летний период:			1,07
	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	2 раза в неделю	подъезд	0,01
	Очистка урн от мусора	по мере необходимости	урна	0,09
	Промывка урн	2 раза в месяц в теплый период	урна	0,02
	Подметание территории в теплый период (без покр. 2 кл. терр.)	3 раз в неделю	м2 площади уборки двора	0,95
	Зимний период:			2,15
	Очистка от снега и наледи участков территории, недоступных для мех. уборки (2 кл. терр.)	по мере необходимости	подъезд	0,26
	Очистка урн от мусора	по мере необходимости	урна	0,22
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами (2 кл. терр.)	по мере необходимости	м2 площади уборки двора	0,33
	Подметание территории в дни без снегопада (усоверш. покр. 2 кл. терр.)	3 раза в неделю	м2 площади уборки двора	0,53
	Сдвигание свежевывающего снега в дни сильных снегопадов	по мере необходимости, начало работ - не позднее 4 часов после начала снегопада	м2 площади уборки двора	0,81
	Механизированная очистка			1,38
	Мех.очистка дорог от уплот. Снега, удаление накатов и наледи	по мере необходимости	м2 площади мех.уборки двора	1,38
4	Вывоз мусора			7,36
	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (с размещением на свалке)		чел.	7,19
	Уборка контейнерной площадки	ежедневно	м2 площади конт. площадки	0,17

5	Дезинсекция и дератизация			0,16
	Дератизация чердаков и подвалов с применением готовой приманки	1 раз в год	м2 площади чердаков и подвалов	0,16
6	Аварийное обслуживавние			1,75
	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей отопления		м2 жил.площади	0,35
	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей ГВС		м2 жил.площади	0,35
	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей ХВС		м2 жил.площади	0,35
	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей водоотведения		м2 жил.площади	0,35
	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей электроснабжения		м2 жил.площади	0,35
Техническое обслуживание				5,51
7	Тех. обслуж. сист. электроснабжения		м2 жил.площади	0,66
	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в 3 года		
	Замеры сопротивления изоляции проводов			
	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в 3 мес.		
8	Тех. обслуж. констр. элементов		м2 жил.площади	1,12
	Осмотр крыши	2 раза в год		
	Осмотр внутренней и наружной отделки			
	Очистка кровли от снега и скалывание сосулек	по мере необходимости		
	Осмотр полов	2 раза в год		
	Осмотр железобетонных конструкций			
	Осмотр деревянных конструкций и столярных изделий			
9	Тех. обслуж. системы ХВС		м2 жил.площади	0,57
	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи	2 раза в год, по мере необходимости		
	Общий осмотр водопровода ХВС			
10	Тех. обслуж. системы ГВС		м2 жил.площади	1,26
	Очистка труб ГВС и фасонных частей от нароста и грязи	2 раза в год, по мере необходимости		
	Общий осмотр водопровода ГВС			
11.	Тех. обслуж. системы отопления		м2 жил.площади	0,48
	Общий осмотр системы отопления	2 раза в год		
	Консервация, расконсервация системы отопления			
12.	Тех. обслуж. системы водоотведения		м2 жил.площади	0,48
	Очистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи	по мере необходимости		
13.	Тех. обслуж. сист. вентиляции		м2 жил.площади	0,48
	Общий осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	2 раза в год		
14	Тех. обслуж. системы газоснабжения			0,46
	Осмотр газопровода и оборудования системы газоснабжения	1 раз в квартал		0,46
15	Техническое обслуживание лифтов			0,00
	Содержание лифтов		лифт	0,00
	Техническое обслуживание и ремонт лифтов		лифт	0,00
Текущий ремонт				7,08
16	Текущий ремонт системы электроснабжения		м2 жил.площади	0,95
17	Текущий ремонт констр. элементов		м2 жил.площади	1,36
18	Текущий ремонт системы ХВС		м2 жил.площади	0,95
19	Текущий ремонт системы ГВС		м2 жил.площади	0,96
20	Текущий ремонт системы водоотведения, канализации		м2 жил.площади	0,95
21	Текущий ремонт системы отопления		м2 жил.площади	0,96
22	Текущий ремонт сист. вентиляции		м2 жил.площади	0,95