

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нарьян-Мар

"25" 12 2017 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, согласно Приложению №1 к настоящему договору, именуемые далее «Собственники» с одной стороны, и ООО «АВРОРА», в лице генерального директора Дуркина Евгения Семёновича действующего на основании устава, далее именуемого «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
- постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению: держанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 № 290 г «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;
- постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- решения Совета «Городского округа «Город Нарьян-Мар» № 398-р от 30.10.2008 «Об утверждении порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар»»;
- постановления Администрации МО «Городской округ «Город Нарьян-Мар» «Об организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» от 24.01.2012 № 98.

Заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения и предмет договора

Общие положения

1.1. На основании проведенного открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (Протокол №2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе от 12.12.2017 г.), Собственник помещений в многоквартирном доме по адресу ул.Южная, дом № 33, 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.

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.

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 ремонту общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и 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.

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 (организатором открытого конкурса), 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, 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. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу

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 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. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке индексировать размер платы за жилое помещение (исключая коммунальные услуги) индексом потребительских цен, согласно официальным данным Госкомстата РФ, но не более одного раза в год, при условии информирования собственников не менее чем за 10 дней.

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. 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.

2.4.5. 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, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ.

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

2.4.7. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственниками и (или) пользователями в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 и 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) создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 08.00 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 "25" декабря 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 услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в приложении 4 к настоящему договору;
- плату за коммунальные услуги, перечисленные в приложении 3 к настоящему договору.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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 на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации.

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 6.05.2011 № 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 и коммунальные услуги Управляющей организации путем перечисления на расчетный счет №40702810204210000107, Кор.счет 301018101000000601, БИК 041117601 Архангельского отделения №8637 ПАО Сбербанк.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится Собственниками и нанимателями (физическими лицами) ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета-квитанции.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится 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.

3.6.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца,

следующего за расчетным месяцем.

3.6.5. 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 полную 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.

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. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией.

4.6.1. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций Ненецкого АО. Путем страхования ответственности на основании договора серия 7100 № 0020396 от 25 декабря 2017 года страхования гражданской ответственности юридических лиц, за обслуживание жилого фонда, между страховой компанией ПАО «Ростгосстрах» с одной стороны и ООО «АВРОРА», с другой.

Размер обеспечения исполнения обязательств Управляющей организацией составляет 62 006 рублей 64 копейки.

4.6.2. Собственник помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

4.6.3. 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 3 (три) года и действует с "25" декабря 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);
 - на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;
 - 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. По требованию Собственника договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 4.6.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.
- 5.7. Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.
- 5.8. Договор может быть пролонгирован на 3 месяца, если:
- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
 - товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
 - другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
 - другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

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, 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 или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, 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 10-дневный срок. 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 обязательными 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. Подписи сторон

Управляющая организация

ООО «АВРОРА»

Юридический адрес: 166000, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Портовая д.11А

Фактический адрес: 166000, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича д18

ИНН /КПП: 2983010133/298301001

ОГРН: 11483830000864

БИК: 041117601

р/счет: 40702810204210000107

к/счет: 30101810100000000601

Генеральный директор

_____/Е.С. Дуркин/

« ____ » _____ 2017 г.

Собственники жилых и нежилых помещений

Реестр собственников многоквартирного дома № _____ по ул. _____, согласно Приложения №1 к Договору управления от _____ № _____

**Состав и описание общего имущества Собственников помещений
в многоквартирном доме №33 по ул.Южная г. Нарьян-Мара.**

№ п/п	Наименование, технические характеристики
1.	Фундамент, вентиляционные окна, отмостка и цоколь
	Крыша, включающая кровлю, чердачное помещение, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия.
	Места общего пользования, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения: подъезды, межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, коридоры.
	Ограждающие несущие конструкции МКД (в том числе - несущие стены, перекрытия)
	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения: окна, и двери мест общего пользования, перила, крыльца.
	Электрическое оборудование, сантехническое и иное находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
2.	Инженерное оборудование
	Внутридомовые инженерные сети газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
3.	Земельный участок.
	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и другим общим имуществом расположенным в его границах.

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

- | | |
|--|--------------|
| 1. Адрес многоквартирного дома | Ул.Южная 33 |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | |
| 3. Серия, тип постройки | <i>жилое</i> |
| 4. Год постройки | 2008 |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета | |
| 6. Степень фактического износа | |
| 7. Год последнего капитального ремонта | |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу | |
| 9. Количество этажей | 2 |
| 10. Наличие подвала | |
| 11. Наличие цокольного этажа | |

12. Наличие мансарды		
13. Наличие мезонина		
14. Количество квартир	16	
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания		
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)		
18. Строительный объем	3907	куб.м.
19. Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	972,7	Кв.м.
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	890,6	Кв.м.
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		Кв.м.
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	82,1	Кв.м.
д) чердачное помещение		Кв.м.
е) подвал		Кв.м.
20. Количество лестниц	3	шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	82,1	Кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров		Кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (электрощитовая, тепловой пункт, узел связи)		Кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома без вычета площ. дома	2580	Кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	83:00:050014:33	

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	2	3
1. Фундамент	Монолитный, железобетонный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	брусчатые	
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	деревянные утепленные	удовлетворительное
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	металлочерепица	удовлетворительное
6. Полы	деревянные, утепленные, плиточные, линолеумовые	удовлетворительное
7. Проемы		
окна	пластиковые стеклопакеты	удовлетворительное
двери	заводского изготовления	удовлетворительное
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Обшивка стен гипсокартоном, оклейка стен обоями, побелка, плитка	удовлетворительное

наружная (другое)	обшит металлопрофилем	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция (другое)	естественная	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	проводка открытая , 220 В	удовлетворительное
холодное водоснабжение	от центральной городской сети	удовлетворительное
горячее водоснабжение	от центральной городской сети	удовлетворительное
водоотведение	септик	удовлетворительное
газоснабжение	центральное	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	от квартальной котельной	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца	лестницы деревянные, крыльца	удовлетворительное

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме №33 по ул.Южная 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.Южная д.33	+			+				+			+	+	+

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.Южная, д. 33

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
	Плата за содержание и ремонт жилого помещения		527 692,70	49,38
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирного дома			53 008,51	4,96
1	Техническое обслуживание конструктивных элементов	2 раза в год	13 893,36	1,30
1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента			
1.2	Проверка состояния гидроизоляции фундамента			
1.3	Осмотр стен			
1.4	Осмотр перекрытий и покрытий			
1.5	Проверка кровли на отсутствие протечек			
1.6	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке			
1.7	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи			
1.8	Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами			
1.9	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей			
1.10	Проверка состояния перегородок, внутренней отделки, полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме			
1.11	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме			
1.12	При выявлении повреждений и нарушений конструктивных элементов - разработка плана восстановительных работ			
2	Текущий ремонт конструктивных элементов	при необходимости	39 115,15	3,66
2.1	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам кровли, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
2.2	Восстановление или замена отдельных элементов крылец			
2.3	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений			
2.4	При выявлении нарушений целостности оконных и дверных заполнений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			93 749,95	8,77
1	Техническое обслуживание систем вентиляции	2 раза в год	3 099,29	0,29

1.1	Осмотр системы вентиляции (каналы и шахты)			
1.2	При выявлении поврежденных и нарушений - разработка плана восстановительных работ			
2.	Текущий ремонт систем вентиляции	при необходимости	641,23	0,06
2.1	Устранение неплотностей, засоров в вентиляционных каналах			
3	Техническое обслуживание системы ХВС	по мере необходимости	6 305,45	0,59
3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание элементов системы ХВС, относящихся к общедомовому имуществу многоквартирного дома			
3.2	Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения			
3.3	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений			
4	Текущий ремонт системы ХВС	при необходимости	12 504,02	1,17
4.1	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме			
4.2	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации			
5	Текущее обслуживание системы ГВС		6 305,45	0,59
6	Текущий ремонт системы ГВС		12 504,02	1,17
7	Техническое обслуживание системы отопления		8 122,27	0,76
8	Текущий ремонт системы отопления		16 244,54	1,52
9	Техническое обслуживание системы водоотведения	по мере необходимости при необходимости	2 527,87	0,29
9.1	Контроль состояния элементов внутренней канализации		2 527,87	0,29
9.2	Текущий ремонт системы водоотведения		6 947,93	0,65
9.3	Восстановление исправности элементов внутренней канализации		6 305,45	0,59
6		2 раза в год по мере необходимости		
6.1	Техническое обслуживание системы электроснабжения		4 061,14	0,38
6.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов			
7	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год		
7.1	Текущий ремонт системы электроснабжения		5 771,09	0,54
7.2	Замена вышедших из строя датчиков, проводки			
7.3	Техническое обслуживание системы газоснабжения		11 243,52	1,05
7.4	Осмотр газопровода и оборудования системы газоснабжения			
7.5	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		183 164,51	17,14
8	Уборка мест общего пользования	3 раза в неделю 2 раза в месяц	66 086,57	6,18
8.1	Подметание тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей		46 304,49	4,33
8.2	Мытье тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей		16 305,06	1,53