

ДОГОВОР №
Управления многоквартирным домом № 3 по ул. Строительная в г. Нарьян-Маре

г. Нарьян-Мар

«28» 12 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ОГРН 1148383000864, ИНН 2983010133, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Дуркина Евгения Семеновича**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Собственники жилых и нежилых помещений, согласно Приложению №1**, именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, при совместном упоминании – «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Нарьян-Мар ул. Строительная д. 3, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании части 8 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нарьян-Мара.

1.3. Для целей настоящего Договора используются следующие основные понятия:

Собственник – лицо, пользующееся на праве собственности помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Пользователь – лицо, пользующееся принадлежащим Собственнику жилым помещением в МКД на законных основаниях, потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая организация (Исполнитель) - юридическое лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, оказывающее услуги и выполняющее работы, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

Норматив потребления коммунальных услуг – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, к жилым помещениям относятся: квартира, часть квартиры, комната);

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги надлежащего качества - коммунальные услуги, отвечающие требованиям действующего законодательства, включая санитарные и технические требования к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг;

Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение Собственника (Пользователя) холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение Собственника (Пользователя) горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

Электроснабжение - круглосуточное обеспечение Собственника (Пользователя) электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Газоснабжение - круглосуточное обеспечение Собственника (Пользователя) газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, установленной действующими нормативными правовыми актами, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления;

Перечень коммунальных ресурсов и коммунальных услуг закрепляется в **Приложении №3** к настоящему договору.

Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав Общего имущества в многоквартирном доме - внешняя граница стены многоквартирного дома;

Граница эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса — место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Состав Общего имущества в многоквартирном доме (принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме и именуемого в дальнейшем «Общее имущество») и **правила его содержания** определены статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ и главой I и II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Сведения о составе и состоянии Общего имущества отражаются Управляющим в Технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии Общего имущества;

б) Документы (акты) о приемке результатов работ;

в) Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверяемая органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся Общим имуществом;

в) Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

г) Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) Проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

е) Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

а) **Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме №3 по ул.Строительная г.Нарьян-Мара. (Приложение №2);**

б) **Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №5);**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, установленный настоящим договором, не является исчерпывающим и может быть изменен Сторонами в связи с изменениями действующего законодательства, необходимостью проведения работ или услуг в количестве или объеме, большем, чем установлено настоящим договором, по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В перечень выполняемых работ и оказываемых услуг Управляющей организацией по настоящему договору не входит выполнение работ и оказание услуг по содержанию механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри жилых помещений (квартир), и обслуживающего одно жилое помещение (квартиру) за исключением общего имущества дома.

в) **Сроки устранения неисправностей общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №4);**

Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Собственника (Пользователя), надлежащее содержание и ремонт (текущий и капитальный) Общего имущества, а также предоставление Собственнику (Пользователя) коммунальных услуг надлежащего качества.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Нарьян-Мар, ул. Строительная д. 3**, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник (Пользователь) обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в **Приложении №2** к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг, перечень которых указан в **Приложении №3** к настоящему договору, Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.

2.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам (Пользователям). Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников (Пользователей) помещений.

2.4. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2.5. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (**Приложение №5**), составленный в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 3 апреля 2013 г «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Указанный перечень может быть изменен Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (Пользователя), в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. Обеспечивать сохранность общего имущества Собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением №5** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (Пользователям) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

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

3.1.4. Принимать от Собственника (Пользователя), плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом и коммунальные услуги. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя помещения.

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

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя), в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (Пользователя) помещения в установленные законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Собственника (Пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, производимых по инициативе Управляющей организации, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в установленные законодательством сроки.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (Пользователя) 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.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника (Пользователя) помещений об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

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

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

3.1.12. Обеспечить предоставление платежных документов для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

физическим лицам – предоставление счета-квитанции до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем;

юридическим лицам - предоставление оригинала счета-фактуры и акта выполненных работ до 15 числа следующего за расчетным месяцем.

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

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

3.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения согласовать с Собственником (Пользователем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

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

3.1.18. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственникам (Пользователям) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, а также размещает указанный отчет в системе.

3.1.19. Представлять интересы Собственника (Пользователя) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.1.21. В порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, необходимые для управления многоквартирным домом.

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

3.1.23. Оповещать Собственника 1 (один) раз в год, путем размещения уведомления на информационном стенде и на официальном сайте: <http://avroranao.ru/>, 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 от 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, входящих в предмет настоящего договора.

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

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

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Своевременно вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им, жилом помещении, но не менее числа зарегистрированных в нем граждан; дополнительные платежи, в случае принятия решения об их сборе общим собранием собственников.

Собственники и Пользователи обязаны вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги в срок до 25 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25), Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354) и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

3.3.3. Поддерживать в исправном состоянии жилое и/или нежилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого и/или нежилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию.

3.3.4. Содержать в чистоте и порядке жилое и/или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.3.5. Рационально использовать коммунальные ресурсы по их прямому назначению.

3.3.6. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании коммунальными ресурсами, обеспечивать исправность используемых приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг.

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации, а также специализированных и ресурсоснабжающих организаций для проведения осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, снятия показаний приборов учета и контроля в заранее согласованное с Управляющей организацией время. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится в любое время. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, возникшие у Собственника в результате несвоевременного допуска собственниками представителей Управляющей организации (специализированных и ресурсоснабжающих организаций) для предотвращения и/или устранения аварий.

3.3.8. Уведомлять Управляющую организацию об изменении численности проживающих вместе с ним членов семьи, смене ответственного нанимателя, а также о переходе права собственности на жилое и/или нежилое помещение к другим лицам и изменении размера долей в праве собственности, в течение 7 дней.

3.3.9. Производить за свой счет установку, техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией на основании поданной заявки собственника жилого или нежилого помещения.

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

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

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления; бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и не имеющие технических паспортов (свидетельств);
- в) не присоединяться к внутридомовым инженерным системам самостоятельно или присоединяться к ним в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт на жилое и/или нежилое помещение.
- г) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета, не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений, не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не закрывать инженерные коммуникации, ревизии и запорную арматуру в принадлежащих Собственнику (Пользователю) жилых и нежилых помещениях;
- и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- к) не использовать канализацию для строительного и другого мусора;
- л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 6.00 (а при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);
- м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.13. При проведении Собственником (Пользователем) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.4. Собственник (Пользователь) помещений имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с настоящим Договором.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

3.4.6. Знакомиться с технической и иной документацией на многоквартирный дом.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.8. 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.

3.4.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

4. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации Собственники обязаны избирать на общем собрании совет многоквартирного дома и председателя из числа его членов.

Совет многоквартирного дома:

а) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения;

в) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

г) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

д) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

е) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Председатель совета многоквартирного дома:

а) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

б) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по условиям договора управления;

в) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от Управляющей организации копии этого договора;

г) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией своих обязательств;

д) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве на общее имущество собственников помещений пропорционально площади занимаемой Собственником (Пользователем) помещения.

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

а) 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №5);

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

5.4. 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.

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

5.6. Предоставление коммунальных услуг, а также расчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. В случае отсутствия в помещении Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

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

5.9. Показания приборов учета потребления коммунальных ресурсов Управляющей организацией принимаются в срок с 23 по 25 число текущего месяца по телефону 4-02-22 +79600064920.

5.7. Неиспользование помещений Собственниками (Пользователями) не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.8. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (Пользователем) в соответствии с Правилами о содержании общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

5.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные ресурсы и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией:

- для Собственника и нанимателей жилых помещений (физических лиц) - счета-квитанции;
- для Собственника и пользователей нежилых помещений (юридических лиц)- счета (счет-фактура) на оплату оказанных услуг и выполненных работ, акта приемки работ (услуг) с приложением обоснований оказанных услуг.

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

5.12. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной или сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и срокам их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно - сметной или сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену.

5.13. Услуги Управляющей организации по производству капитального ремонта общего имущества, не входящие в состав утвержденного тарифа по содержанию общего имущества многоквартирного дома, **предусмотренного Приложением №5 к настоящему Договору**, выполняются за отдельную плату в соответствии с тарифами Управляющей организации на оказание соответствующей услуги на основании заключаемых Сторонами договоров.

5.14. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги пользователям помещений, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества осуществляется в порядке и размере, установленных Управляющей организацией по экономически-обоснованным ценам. Оплата производится на основании выставленного счета-фактуры и подписанного акта выполненных работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.1.1. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник, иной законный пользователь помещений обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п..

6.7. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- составление актов приемки выполненных работ по текущему ремонту;

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

- составления актов о нарушении условий Договора;

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

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

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

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя) общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (Пользователем) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника (Пользователя).

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

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (Пользователя) помещений, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя): описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (или иных законных пользователей).

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Общее имущество Дома передается в управление Управляющей организации по акту технического состояния дома и приема-передачи технической документации, которые составляются с участием уполномоченного представителя Собственников.

9.2. Настоящий договор действует с «01» января 2017 года до выбора Управляющей организации по итогам проведенного открытого конкурса или до выбора управляющей организации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления Домом обязана передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления - одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе управления Домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в Доме.

9.4. Требование об изменении или расторжении настоящего договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после неполучения ответа на данное требование в срок 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения требования другой стороной.

9.5. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

Приложение №1. Реестр собственников многоквартирного дома заключивших договор управления

Приложение №2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме №3 по ул.Строительная г.Нарьян-Мара.

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственнику.

Приложение № 4. Сроки устранения неисправностей Общего имущества в МКД.

Приложение № 5. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «АВРОРА»

166000 г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д.18,

ИНН 2983010133, КПП 298301001,

ОГРН 118383000864

р/сч. № 40702810304210000023 Ненецкое отделение №1582 г. Нарьян-Мар

к/сч 30101810100000000601, БИК 041117601

тел. : 4-02-22 +79816503678

Генеральный директор _____ /Е.С. Дуркин/



Собственники жилых и нежилых помещений

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

**Состав общего имущества Собственников помещений
в многоквартирном доме № 3 по ул. Строительная 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, 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.
	внутридомовые инженерные системы 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, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
	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 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.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	ул. Строительная д.3	
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3. Серия, тип постройки	<i>жилое</i>	
4. Год постройки	1962	
5. Степень износа по данным государственного технического учета	54%	
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	<i>нет</i>	
11. Наличие цокольного этажа	<i>нет</i>	
12. Наличие мансарды	<i>нет</i>	
13. Наличие мезонина	<i>нет</i>	
14. Количество квартир	12	
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	2658	куб.м.
19. Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	779,68	кв.м.
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	721,6	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)	58,08	кв.м.
д) чердачное помещение		кв.м.
е) подвал	<i>нет</i>	кв.м.
20. Количество лестниц	2	шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	58,1	кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров		кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (электрощитовая, тепловой пункт, узел связи)		кв.м.
224. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома без вычета площ. дома	612 +/- 9	кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	83:00:050024:1246	

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	деревянные столбы	оседание отдельных участков здания, забирка и столбы поражены гнилью и имеют повреждения, искривление горизонтальных линий цоколя

1. Фундамент	деревянные столбы	оседание отдельных участков здания, забирка и столбы поражены гнилью и имеют повреждения, искривление горизонтальных линий цоколя
2. Наружные и внутренние капитальные стены	рубленные из бруса	значительные искривления конструкций стен и неравномерные осадки, промерзание стен, трещины в венцах, частичное поражение гнилью, трещины в штукатурке
3. Перегородки	деревянные оштукатуренные	
4. Перекрытия		
чердачные	деревянные утепленные	Прогибы балок, трещины и сколы в местах соединения балок, зазоры и щели между досками
междуэтажные		
подвальные (другое)		
5. Крыша	Обшита металлопрофилем	неудовлетворительное
6. Полы	дощатые, утепленные, окрашенные	Сильная просадка, изношенность, изломы досок, искривление
7. Проемы		
окна	двойные створные, частично пластиковые стеклопакеты	Дверные полотна осели, расстройство дверных коробок, оконные переплеты покоробились сопряжения нарушены
двери	филенчатые	
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	штукатурка стен, оклейка стен обоями, м/окраска окон и дверей, побелка, окраска	Выпучивание и отпадание штукатурки, утрата окрасочного слоя, отставания обоев
наружная	обшивка металлопрофилем, внутри окраска по брусу	неудовлетворительное
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция	естественная, каналы	Неудовлетворительное
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	проводка открытая , 220 В	Неудовлетворительное

холодное водоснабжение	от центральной городской сети	Неудовлетворительное
горячее водоснабжение	нет	
водоотведение	центральное	Неудовлетворительное
газоснабжение	сетевое	
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
(другое)	от индивид газ. котлов	Неудовлетворительное
11. Крыльца	деревянные	Прогибы и стертость досок в ходовых местах

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме № 3 по ул. Строительная г. Нарьян-Мара

Адрес дома	Коммунальные услуги													
	Теплоснабжение			Водоснабжение						Водоотведение		Электрооснабжение	Газоснабжение	
	- централизованное	- газовый котелок	- печи	холодное			горячее			- центральная канализация	- септик			
				- централизованное	- подвоз воды	- водоразборная колонка	- скважина	- централизованное	- газовый водонагреватель			- техническая вода		
г. Нарьян-Мара, ул. Строительная д.3		+		+								+		+

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их
оборудования**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1.	Кровля	
	Протечки в отдельных местах кровли.	1 сутки
	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).	5 суток
2.	Стены	
	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
	Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
3.	Оконные и дверные заполнения	
	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток
	Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
4.	Внутренняя и наружная отделка	
	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
	Нарушение связи наружной облицовки на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
5.	Полы	
	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.	3 суток
6.	Санитарно-техническое оборудование	
	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
7.	Электрооборудование	
	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
	Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.).	Немедленно
	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой энергосберегающих ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток

Примечание:

1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
2. *Заявки* на неисправность инженерного оборудования или конструкций рассматриваются в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, о принятых решениях сообщается заявителю. Аналогичные меры принимаются и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.
3. Аварийные заявки устраняются в указанные выше сроки.
4. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

ул. Строительная,

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рубле в месяц)
	Плата за содержание и ремонт жилого помещения		391 615,55	45,61
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирного дома		42 949,63	4,96
1	Техническое обслуживание конструктивных элементов		11 256,96	1,30
1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента	2 раза в год		
1.2	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов			
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		31 692,67	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	при необходимости		
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		42 290,11	4,88
1	Техническое обслуживание систем вентиляции (дымоудаления)		2 511,17	0,29
1.1	Осмотр системы вентиляции (каналы и шахты)	2 раза в год		
1.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ			
2.	Текущий ремонт систем вентиляции (дымоудаления)		519,55	0,06
2.1	Устранение неплотностей, засоров в вентиляционных каналах	при необходимости		
3	Техническое обслуживание системы ХВС		5 108,93	0,59
3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание элементов системы ХВС, относящихся к общедомовому имуществу многоквартирного дома	по мере необходимости		
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		10 131,26	1,17
4.1	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости		
4.2	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации			
5	Техническое обслуживание системы водоотведения		2 511,17	0,29
5.1	Контроль состояния элементов внутренней канализации	по мере необходимости	2 511,17	0,29
6	Текущий ремонт системы водоотведения, канализации		5 108,93	0,59
6.1	Восстановление исправности элементов внутренней канализации	при необходимости	5 108,93	0,59
7	Техническое обслуживание системы электроснабжения		3 290,50	0,38
7.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	2 раза в год		
7.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения			
8	Текущий ремонт системы электроснабжения		4 675,97	0,54
8.1	Замена вышедших из строя датчиков, проводки	по мере необходимости		
9	Техническое обслуживание системы газоснабжения		8 432,64	0,97
9.1	Осмотр газопровода и оборудования системы газоснабжения	1 раз в год		
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		161 420,80	18,64
1	Уборка мест общего пользования		45 912,33	5,30
1.1	Подметание тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	32 757,12	3,78
1.2	Мытье тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	11 534,69	1,33
1.3	Влажная протирка подоконников	2 раза в год	6,97	0,00
1.4	Влажная протирка перил лестниц	1 раз в месяц	118,48	0,01
1.5	Влажная протирка дверей	1 раз в месяц	1 418,40	0,16
1.6	Мытье окон, в. т.ч. рамы, переплеты, стекла (легкодоступные)	2 раза в год	76,67	0,01
2	Дезинсекция и дератизация	1 раз в 2 года	801,50	0,09
3	Уборка придомовой территории		24 756,77	2,86
3.1	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	2 раза в неделю	338,88	0,04
3.2	Подметание территории в теплый период	2 раза в неделю	1 132,45	0,13
3.3	Подметание территории в дни без снегопада	5 раза в неделю	4 846,02	0,56
3.4	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	по мере необходимости	9 052,28	1,05
3.5	Очистка от снега и наледи участков территории, недоступных для механизированной уборки	по мере необходимости	633,60	0,07

3.6	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	по мере необходимости	2 286,97	0,26
3.7	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	6 466,56	0,75
4	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов		84 754,68	9,79
4.1.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (с размещением на свалке)	по мере необходимости	83 128,92	9,60
4.2	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации	по мере необходимости	1 625,76	0,19
5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения		5 195,52	0,60
5.1	Аварийное обслуживание оборудования и сетей ХВС	постоянно	1 731,84	0,20
5.2	Аварийное обслуживание оборудования и сетей водоотведения	постоянно	1 731,84	0,20
5.3	Аварийное обслуживание оборудования и сетей электроснабжения	постоянно	1 731,84	0,20
	IV. Коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества МКД		3 393,78	0,39
1.1	Электроэнергия		3 393,78	0,39
	V. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	постоянно	144 955,01	16,74