

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

адрес: пгт. Искателей, ул. Нефтяников, дом 20

пгт. Искателей
- 2015 год -

**Договор управления многоквартирным домом № 20,
расположенного по улице ул. Нефтяников.**

пгт. Искателей

«01» мая 2015 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения, согласно Приложению № 4 к настоящему договору, именуемые далее «Собственники» с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Служба Заказчика по жилищно-коммунальным услугам поселка Искателей», далее именуемое "Управляющая организация", в лице директора Кожевина Виталия Васильевича, действующего на основании Устава, 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, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений".

Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Федеральный Закон Российской Федерации №261 от 23 ноября 2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»,

заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ненецкий АО, пос. Искателей, ул. Нефтяников, д. 20, проводимого в форме очного голосования "24" апреля 2015 г.).

1.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников многоквартирного дома.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. Собственник - субъект права собственности на помещение в многоквартирном доме, право собственности, которого зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Пользователь помещения – лицо, обладающее в соответствии с законодательством Российской Федерации правом пользования и владения на помещение в многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.4. Доля в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.6. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

2.7. Доля в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.8. Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива, при наличии печного отопления), водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставка газа в баллонах).

2.9. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс мероприятий установленных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

2.10. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2.11. МОП – места общего пользования.

2.12. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

2.13. Решение общего собрания собственников – являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.14. Совет многоквартирного дома – собственники помещений обязаны избрать на общем собрании совет МКД из числа собственников помещений.

2.15. Председатель совета МКД – избирается на общем собрании собственников МКД из числа членов МКД.

2.16. МКД – многоквартирный дом.

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома включает в себя работы и услуги указанные в Приложении №2 («Расчет экономически обоснованного тарифа на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»).

Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, может быть изменен лишь по решению общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

3.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору определяется ч.1 статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и в Приложении №1 к настоящему Договору (Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по системе газоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру; по отоплению – до соединения, подключения отопительного прибора к стояку (отопительный прибор с элементами соединений – сгонов, муфта контргайка в состав общего имущества не входят) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

3.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией содержится в приложении № 3 к настоящему договору.

4. Обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору, своими силами, либо посредством привлечения третьих лиц и за счет средств Собственников данного многоквартирного дома.

4.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ на общем собрании, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками, а также в объеме денежных средств, выделенных за счет средств бюджетов любых уровней.

4.1.3. Обеспечить предоставления следующих услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов от своего имени, по поручению и в интересах Собственников.

4.1.4. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников и пользователей помещений за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.1.5. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам и пользователям жилых помещений в срок не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.1.6. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников и пользователей помещений данного дома; организовать прием платежей за коммунальные услуги организациями,

...азывающими эти услуги; осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объёму, качеству и срокам предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг; планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

4.1.7. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приёма, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением договора

4.1.8. Предоставлять услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника 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» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713 с изменениями и дополнениями) либо в соответствии с новым нормативно-правовым актом регулирующим данные отношения.

4.1.9. Рассматривать и принимать соответствующие меры по заявлениям Собственников и пользователей помещений многоквартирного дома, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

4.1.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственников и пользователей в случае возникновения аварийной ситуации.

4.1.11. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

4.1.12. В случае обращения дееспособных Собственников выдавать справки установленной формы в течение 3 рабочих дней: о платежах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг иные справки, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.13. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

4.1.15. При необходимости, направлять Председателю Совета дома (уполномоченному лицу Собственников жилых помещений) предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.16. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя или доверенное лицо для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

4.2. Собственники помещений обязуются:

4.2.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги.

4.2.1.1. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п.4.1.5., Собственник обязан явиться за их дубликатами в бухгалтерию Управляющей организации.

4.2.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

4.2.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

4.2.4. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций в принадлежащее ему Помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении (ях),
- для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта в заранее согласованное с Управляющей организацией время,
- для ликвидации аварии и работников аварийных служб - в любое время суток.

4.2.5. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

4.2.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг; не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с

управляющей организацией; не допускать выполнение работ или совершение других действий, влекущих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений, приводящих или могущих привести к убыткам Управляющей организации; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 08-00 часов (при производстве ремонтных работ с 18-00 до 09-00 часов);

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, в том числе относящихся к общедомовому имуществу и нести ответственность в случае нарушения указанных правил.

4.2.8. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

4.2.9. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

4.2.10. Сообщать информацию о количестве фактически проживающих граждан и сроке их пребывания в течение 3-х календарных дней со дня их вселения в жилое помещение.

4.2.11. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.

4.2.12. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общих собраниях Собственников, в том числе на собраниях организованных Управляющих организаций.

4.2.13. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению многоквартирным домом, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

4.2.14. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством.

4.2.15. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 23 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию по телефону 4-79-85 или 8-911-066-50-60 в срок до 26 числа расчетного месяца (в соответствии с Постановлением Правительства №354 от 06.05.2011). При непредставлении данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

4.2.16. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, связанных с ликвидацией аварийной ситуации. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.

4.2.17. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

4.2.18. Согласовывать с Управляющей организацией перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, а также проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4.2.19. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, при образовавшейся задолженности за содержание и ремонт жилого помещения вывешивать информацию о задолженности на информационных стендах многоквартирного жилого дома, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»).

4.2.20. Активно участвовать в управлении многоквартирным жилым домом, организовывать проведение и принимать участие в общих годовых и внеочередных собраниях для улучшения и повышения эффективности управления МКД. Избрать совет и председателя совета МКД, вносить разумные предложения и исполнять решения общего собрания направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

5. Права Сторон

5.1. Управляющая организация имеет право:

- 5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.
- В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять подрядчика, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.
- 5.1.2. За дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.
- 5.1.3. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании расценок утвержденных Управляющей организацией.
- 5.1.4. Формировать предложения Председателю Совета дома (уполномоченному лицу Собственников) по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формирование предложений Председателю совета дома (уполномоченному лицу Собственников) относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение.
- 5.1.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
- 5.1.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление любых коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственников в случае неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 (двух) ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.
- 5.1.7. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.
- 5.1.8. Представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.
- 5.1.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 5.1.10. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией и согласованных с Председателем совета дома (уполномоченным лицом Собственников), а Собственники обязуются возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так же проценты за пользование. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.
- 5.1.11. Проводить расчет и/или перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета без учета расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.
- 5.1.12. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).
- 5.1.13. В случае выявления факта проживания в квартире, лиц незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей организации, Председателя совета дома или одного Собственника дома), сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.
- 5.1.14. В случае превышения фактического потребления коммунальных услуг над нормативным (согласно данных ресурсоснабжающих организаций) Управляющей организацией производится доначисление платежей за коммунальные услуги, путем выставления Собственникам дополнительного счет - извещения.
- 5.1.15. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.
- 5.1.16. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплате таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно их Перечня.
- 5.1.17. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности

Собственника.

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

5.1.19. Отказать Собственнику в предоставлении запрашиваемых документов, справок и информации при нарушении последним условий настоящего Договора или при наличии задолженности за услуги и работы, оказанные в соответствии с настоящим Договором.

5.1.20. В случае изменения тарифа на коммунальные услуги управляющая компания в праве без проведения общего собрания собственников помещений производить начисления по данной услуге, заранее уведомив об этом собственников путем вывешивания информации на информационном стенде.

5.2. Собственники имеют право:

5.2.1. Осуществлять контроль, за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:

- подписания Председателем совета дома (уполномоченным лицом Собственников), а при его отсутствии двумя любыми членами совета дома, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.

- участия Председателя совета дома (уполномоченным лицом Собственников), либо при его отсутствии двумя любыми членами Совета дома, в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- получения информации о состоянии и содержании многоквартирного дома, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

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

- получения (путем участия в проведении годового общего собрания собственников) в течение первого квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

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

5.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирным домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

5.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора или его расторжения.

5.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

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

6. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

6.1. Расчетный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу.

6.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги, и в случаях предусмотренных законодательством взноса на капитальный ремонт.

6.3. 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.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на момент заключения договора, составляет 36 рублей 51 копейка руб./кв.м. общей площади жилого помещения в месяц. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок 1 (Один) год общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

6.5. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками и нанимателями ежемесячно на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей

организацией, в соответствии с п.4.1.5 настоящего договора. Собственник обязан произвести платеж до 15 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

6.8. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счет - квитанции, ежемесячно выставляемой Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.9. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

6.10. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7. Порядок сдачи приемки работ

7.1 Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома, Управляющей организацией и подрядной организацией.

7.2. Председатель совета дома обязан в течение пяти календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта приема-сдачи выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт сдачи-приемки выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Председателем совета дома.

7.3. В случае отсутствия Председателя совета дома данная обязанность возлагается на двух любых членов совета дома по выбору Управляющей организации.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, не связанных с исполнением настоящего договора. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

8.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

8.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения аварийных работ.

8.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также жилищно-коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников;

- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора.

8.6. При возникновении у Собственника задолженности за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация может обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности, а также о взыскании пени.

9. Срок действия договора и заключительные положения.

9.1 Договор является публичным Договором и заключен в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок: до «30» апреля 2016 года включительно. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с «01» мая 2015 года.

Настоящий договор заключается на 1 (Один) год. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.3. При отсутствии письменного отказа Собственников (принятого общим собранием собственников и оформленного протоколом) или Управляющей организации от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 1 (Один) месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор пролонгируется на срок не превышающий 5 лет.

9.4. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с даты указанной в пункте 9.2 настоящего договора.

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора возможно любой из Сторон договора в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент предполагаемого расторжения данного договора.

9.6. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.

9.7. Изменение и расторжение настоящего договора возможно в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр передается Председателю совета многоквартирного дома, второй экземпляр остается в Управляющей организации.

9.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:


Приложение № 1 – «Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 – «Расчет экономически обоснованного тарифа на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»

Приложение №3 - «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией».

Приложение №4 – «Реестр собственников заключивших договор управления МКД».

10. Юридические адреса и подписи сторон Управляющая организация

МУП «Служба Заказчика по ЖКУ пос. Искателей»	
Адрес:	166701, НАО, пос. Искателей, ул. Монтажников, д. 17 «Д»
ОГРН	1028301646933
ИНН/КПП	ИНН 8300003462 КПП 298301001
р/сч	40602810704210100021
банк	В Ненецком ОСБ № 1582 г. Нарьян-Мар
к/сч	30101810100000000601
БИК	БИК 041117601
Директор	 / В.В. Кожевин /

СОБСТВЕННИК

Подпись собственника в заключение договора управления многоквартирным жилым домом № 20, по ул. Нефтяников в п. Искателей указывается в Приложении №4 к настоящему договору

**Описание
состава и технического состояния общего имущества
многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	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)	кв. м
17.	Количество лестниц	шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

**II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов имущества многоквартирного дома общего
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия		
	чердачные		
	междуэтажные		
	подвальные		
	(другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы		
	окна		
	двери		
	(другое)		
8.	Отделка		
	внутренняя		
	наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные		
	электроплиты		
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания		
	сигнализация		
	мусоропровод		
	лифт		
	вентиляция		
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение		
	холодное водоснабжение		
	горячее водоснабжение		

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых управляющей компанией.**

Вид коммунальной услуги	Наличие коммунальной услуги
Холодное водоснабжение	+
Горячее водоснабжение	-
Отопление	+
Водоотведение	+
Электроснабжение	+
Газоснабжение	+

Утверждаю: Директор _____ / В.В. Кожевин /

М.п.

Согласовано: Главный инженер _____ / А.В. Вашурин /

Председатель Совета дома _____

Д. Д. Русакова / *М. Д. Русакова* /