

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №7 ПО УЛИЦЕ МАКАРА-БАЕВА

г. Нарьян-Мар

"01" апреля 2015г.

"Собственники" в лице собственников жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме указанные в реестре (Приложение 4 к настоящему договору), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: НАО, г.Нарьян-Мар, ул.Макара-Баева, д.7 (Протокол от 19 марта 2015г.) с одной стороны, и ООО «Ненецкая управляющая компания», в лице Генерального директора Каменского Дениса Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемого «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
- постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 № 290 г «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения и предмет договора

Общие положения

1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Собственник помещений в многоквартирном доме по адресу ул.Макара-Баева дом № 7, передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования жилыми и нежилыми помещениями в этом доме;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

Предмет договора

1.4. Предметом договора является выполнение комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав которого указан в приложении 1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирного дома, деятельности, указанной в настоящем Договоре.

1.5. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением 3 к настоящему договору, в течение определенного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

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

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

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

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 2 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.4. В течение срока действия настоящего Договора оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего Договора содержится в приложении 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении 3 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя пользователям помещений счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.5. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана представлять Собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.1.6. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий на инженерных сетях.

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

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

2.1.9. Предоставлять по запросам Собственника график выполнения работ, оказания услуг, перечень которых содержится в приложении 3 к настоящему Договору.

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

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

2.1.12. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора – телефон управляющей организации 4-63-83. Адреса и номера телефонов аварийных служб размещаются в помещениях, общедоступных для всех Собственников, пользователей жилых помещений.

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

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

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

2.1.16. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы, переданные Управляющей организации Собственником на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственника и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

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

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не входящие в перечень услуг и работ, содержащихся в приложении 3 к настоящему Договору, по договорам, заключаемым с Собственником и пользователями помещений в многоквартирном доме.

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

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

просрочка внесения платежей.

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

2.2.5. Управляющая организация имеет право ежегодно в одностороннем порядке, информировать Собственников не менее чем за 10 дней, индексировать размер платы за жилое помещение (исключая коммунальные услуги) на уровень годовой инфляции, согласно официальным статистическим данным.

2.3. Собственник (пользователь) обязан:

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

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

2.3.3. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций после вступления в силу настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям, в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

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

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

2.3.7. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

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

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

2.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию:

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

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

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

2.3.13. При проведении Собственником или пользователем помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3.14. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.14.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.14.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.14.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

3. Расчеты по договору

3.1. Обязанность по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников и (или) пользователя помещения с момента начала срока действия настоящего договора (с "01" апреля 2015 г.). Уклонение Собственника от подписания настоящего Договора не освобождает его от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам и пользователям помещений (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке, установленном в установленном соглашением между Собственником или пользователем помещений, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

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

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в приложении 3 к настоящему договору;
- плату за коммунальные услуги, перечисленные в приложении 2 к настоящему договору.

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

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

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

3.3.2. В случае принятия Собственником помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственником сроки и за предложенную цену. Если Собственником помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту дома на отличных от предложенных ею условий.

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

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, а при отсутствии квартирных приборов учета исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти.

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 № 354.

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

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

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

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения платы меньше платы, установленной для Собственника помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

3.6. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

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

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

3.6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- 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.

3.6.4. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

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

3.8. Собственник, пользователь помещения несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ за каждый день просрочки платежа.

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и действует с "01" апреля 2015 года.

Права и обязанности у Собственника помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты.

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

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

- прекращения договора управления;
 - по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.3. Договор может быть пролонгирован на 3 месяца, если:
- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
 - товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

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

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника помещений в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

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

Собственник помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные уполномоченными органами государственного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательным для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

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

Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (приложение 1);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (приложение 2);
- перечень нормативных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (приложение 3);
- реестр собственников жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме (приложение 4).

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

«Собственник»
Согласно реестра подписания собственниками
Помещений Договора управления (Приложение 4)

«Управляющая организация»
ООО «Фенецкая УК»

Юридический адрес: 166000, Архангельская область, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Полярная, д. 25-а.

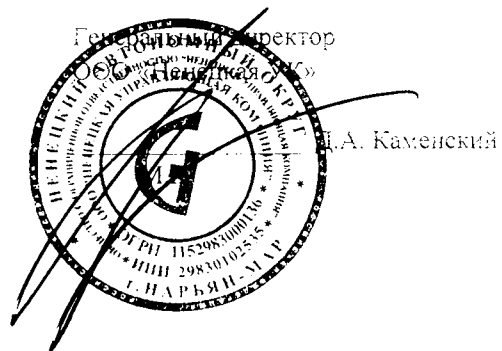
Почтовый адрес: 166000, Архангельская область, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 19, цокольное помещение 4 секции
ИНН КПП 2983010253 298301001

ОГРН 1152983000136

Реквизиты:

р/с 40702810704210000034 отделение
№ 3637 Сбербанка России г. Архангельск
БИК 041117601

Тел факс: 8(81853)4-61-00, +79600041929



**Описание общего имущества Собственников помещений
в многоквартирном доме № 7 по ул. Макара-Баева 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, крыльцо.
	Электрическое и иное оборудование, 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.
	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных коробов, вытяжных труб, крышек выгребных ям, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, 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 границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Макара-Баева г. Нарьян-Мара

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ													
Теплоснабжение			Водоснабжение						Водоотведение		Электроснабжение	Газоснабжение	
			холодное			горячее							
- централизованное	- газовый котелок	- печи	- централизованное	- подвод воды	- питьевой колодец	- скважина	- централизованное	- газовый водонагреватель	- техническая вода	- канализация	- выгребная яма	+	+
	+				+								

Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 7 по ул. Макара-Баева
(на 1 кв.м. общей площади помещения в месяц)

№	Наименование работ/услуг	Периодичность	Стоимость за 1 кв.м. общей площади
			(руб. в месяц)
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно	14,00
2.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме. выполнения заявок населения (аварийно-диспетчерское сопровождение)	по мере возникновения аварий	8,00
3.	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов/вывоз крупногабаритного мусора	3 раза в неделю	6,00
4. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома			
4.1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента	1 раз в год	0,15
4.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений		
4.1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:		
4.1.3.	признаков неравномерных осадок фундамента: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций		
4.1.4.	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций		
4.1.5.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности		
4.2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	1 раз в год	0,05
4.2.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между поцольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств: в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.		
4.2.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков: в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.		
4.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома	осмотр - 2 раза в год, восстановление и очистка – по мере необходимости, при обнаружении протечек – незамедлительное устранение	0,35

4.3.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек		
4.3.2.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока		
4.3.3.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке		
4.3.4.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод		
4.3.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи		
4.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома	1 раз в год	0,05
4.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	1 раз в год	0.10
4.5.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
4.5.2.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы): при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
4.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме	1 раз в год	0.10
4.6.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
4.6.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
4.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома	1 раз в год	0.10
4.7.1.	Проверка состояния внутренней отделки: при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений		
5. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
5.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирного дома	1 раз в год	0,10
5.1.1.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений		
5.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме		1,00
5.2.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года	
5.2.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	
6. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
6.1.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости	0,50
6.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных проходов, выходов	2 раза в год	0,50
ИТОГО			31,00