

**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. 50 лет Октября/Ленинский дом № 1**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. 50 лет Октября/Ленинский, дом № 1, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение; коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

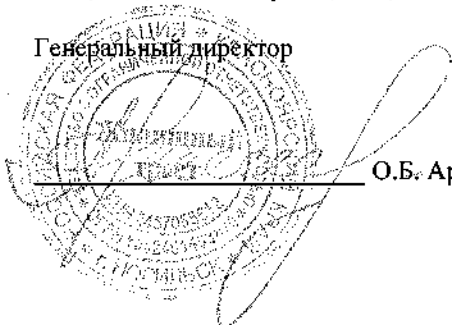
МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
коммунального хозяйства Администрации города
Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

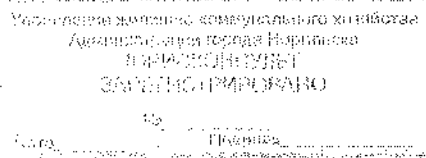
Генеральный директор

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.Б. Арапова.

О.А. Сарычева





Приложение
№ 1 к договору управления
многоквартирным домом по
адресу: г. Норильск,
ул. 50 лет Октября д.1 /Ленинский д.1

**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. 50 лет Октября д.1 /Ленинский д.1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома _____
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1951
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____ —
6. Степень фактического износа 41%
7. Год последнего капитального ремонта 2015 - Капитальный ремонт перекрытий
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____ —
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 86
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 16
16. Строительный объем _____ 73 573, 00 _____ куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ 13 479,03 _____ кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ 7 626,33 _____ кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ 5 049,5 _____ кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ 803,2 _____ кв.м
18. Количество лестниц _____ 5 _____ шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток _____ 803 _____ кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров _____ - _____ кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи _____ - _____ кв.м
 - б) чердаки _____ 3 724 _____ кв.м
 - в) технические подвалы _____ 3 724 _____ кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ 6 860 _____ кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка _____ 24:55:0402014:41

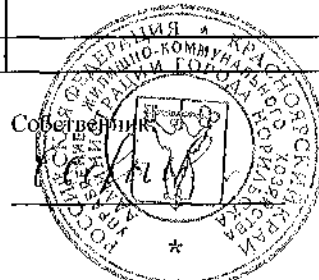
II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные столбы, цоколь, забран кирпич	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки		
4. Перекрытия		
чердачные	деревянные, по балконам оштукатурено	удовлетворительное
междуэтажные	деревянные, оштукатуренные	удовлетворительное
подвальные	ж/бетонные	
другое		
5. Крыша	стропила деревянные, кровля металлическая	удовлетворительное
6. Полы	лащатые, окрашенные, покрыты линолеумом	удовлетворительное
7. Просмы		
окна	двойные створчатые	удовлетворительное
двери	феленчатые	удовлетворительное
другое		
8. Отделка		
внутренняя	штукатурка стен, потолков, окраска панелей, окон, дверей	удовлетворительное
наружная	штукатурка с фасада облицовочная плитка	удовлетворительное
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванные напольные	имеется	удовлетворительное
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	имеется	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	-	
сигнализация	-	
мусоропровод	-	
лифт	-	
вентиляция	имеется	удовлетворительное
(другое)	имеется	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	имеется	удовлетворительное
горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
водоотведение	имеется	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	имеется	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	-	
печи	-	
калориферы	-	
АГВ	-	
другое	-	
11. Крыльцо		

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собетверник



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

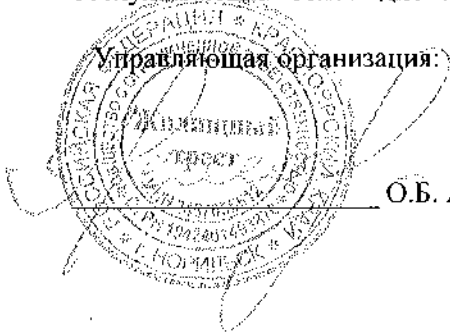
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.



О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполлий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплексе ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и гофты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные стеновые	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сликов, восстановление
1.6.3	навесные системы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолирующих трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.13	Ремонт коридоров в ДТТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмоستок по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмоств до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (и ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильными деформациями - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" анкеров - при выявлении нарушений: определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	мерзлотно-технический надзор за зданиями			
	вспальные клеи, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (ловодочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (с/е конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней в фальцевой кровле, проверка наличия кровли и свинцев, коррозии. Промозка фальцев и свинцев. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных почвож. вичек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в сальниках, набивка сальников, регулировка емывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	промывка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежемесячно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с откручиванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т.у. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости), насадка и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дедфлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей
	- мягкая крыша	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления и две штuki в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоборников, вантузов.
	лестничные клетки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение выходящих пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тросов, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %.
III.	Внешнее благоустройство	шт	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт проводников входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета ресурсов	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз и 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	АУТВ	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов

Управляющая организация

О.Б. Арапова

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

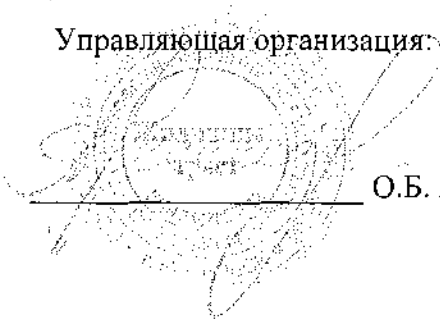
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

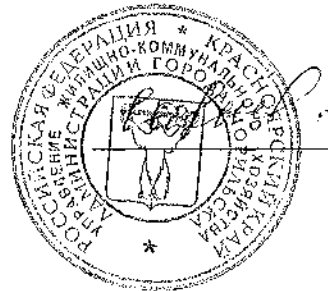
Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. 50 лет Октября дом № 2**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. 50 лет Октября, дом № 2, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводок ХГ водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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 В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 0000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
коммунального хозяйства Администрации города
Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. 50 лет Октября д.2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402022:20
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1993
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 29%
7. Год последнего капитального ремонта 2015 – гермет. стыков стеновых панелей
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 101
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 1
16. Строительный объем 29 497, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 7 728,4 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6 588,2 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 95,1 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1 045,1 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 408 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 637 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1 102 кв.м
 - в) технические подвалы 1 102 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 3 914 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:76

II. Техническое состояние многоквартирного дома

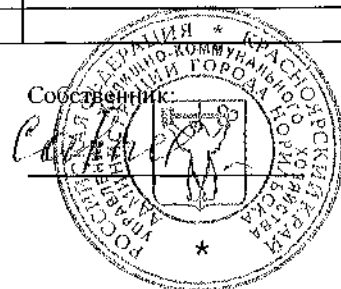
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные свай	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетон	удовлетворительное
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные утепленные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная по перекрытию, залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	1 этаж-доски, со 2-9 линолеум по бетону	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створчатые щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка стен, потолков, оклейка стен обоями, окраска окон, дверей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 имеется - имеется - - имеется имеется имеется имеется	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	 имеется имеется имеется имеется - - - -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Ковры	ж/бетонные	

Управляющая организация:

г. Крест

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плифонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинсекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /грязи. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подтолий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, косяки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт ошесток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	кирпичные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена свинцов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1.	- общеспирителный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2.	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10.	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11.	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12.	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13.	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14.	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15.	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16.	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" швов - при выявлении нарушений, определите мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	опалубочные конструкции, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление гвоздями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отл. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лавов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дощечки, пучки)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4.	Кровли (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия коррозии и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозионного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и прочности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка досок пучков, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№ п/п	Виды работ	Ед.измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление: - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях и технических подпольях - прочистка канализационной сети дворовой	ли.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смычных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир) Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек Прочистка трассой труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т.у. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности т.у. (прочистка и отогрев при необходимости) иалалка и регулировка систем
1.2.3	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Проверка работоспособности т.у. (прочистка и отогрев при необходимости) иалалка и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	лаш.ш.к.	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских бачков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценка соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработка вида нормативный срок	един.	ежегодно	Оценка соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности.
II.	Подготовка к сезону эксплуатации			
II.1.	Отражающих конструкций, подэтаж			
2.1.1	Кровля (все конструкции, чердачные перекрытия в помещении) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м.	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, ковролик. Промывка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки анкеров и крепления отжигек, внутренних водосточек
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт оконных дверей и оконных заделочных. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м.	при необходимости	Восстановление остекления в две шт.ки в местах общего пользования
II.2.	Общедомовых коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. м.п. кварт. м.п.	1 раз в год 3 раза в год 0,2 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вентузов Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка гравленок, поперка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности т.у. (ревизия лючков и водомерных узлов, проверка работоспособности и малалка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окиска трубопроводов, наличие схем, таблиц) Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка работоспособности т.у. (прочистка и отогрев при необходимости) иалалка и регулировка систем
2.2.4	Гидропневматическая пружина и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, опрессовка мест общего пользования и теплоцентров
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния дедских ирральных комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ури и входных дверей до 90 %
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденных трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденной вводно-распределительных устройств, электрооборудов.
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Демофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, палец.и домофонной системы), электрозвонка, облоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.3	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов

О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего/холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом/нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 1 а**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 1 а, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводок х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственнику» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
коммунального хозяйства Администрации города
Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.1 А
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:040215:142
3. Серия, тип постройки 111-84, панельный
4. Год постройки 1992
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 26%
7. Год последнего капитального ремонта 2010-Установка общедом. электросчетчиков
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 62
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 17 018, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 4 935,4 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4 417,7 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)
517,7 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 453,7 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 64 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 663 кв.м
 - в) технические подвалы 663 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 1 646 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:76

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи, ростверк железобетонный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные панели	удовлетворительное
3. Перегородки	ж/бетонные панели	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные панели ж/бетонные панели ж/бетонные панели	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	4 слойная рулонная залитая ж/битумом	удовлетворительное
6. Полы	1 эт- дощатые 2-9 ленолиум	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	створные щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	 обои, маслян и известн.окраска, плитка окраска фасада	 удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванные напольные	имеется	удовлетворительное
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	имеется	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	-	
сигнализация	-	
мусоропровод	имеется	удовлетворительное
лифт	имеется	удовлетворительное
вентиляция	имеется	удовлетворительное
(другое)	имеется	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	имеется	удовлетворительное
горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
водоотведение	имеется	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	имеется	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	-	
печи	-	
калориферы	-	
АГВ	-	
другое	-	
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

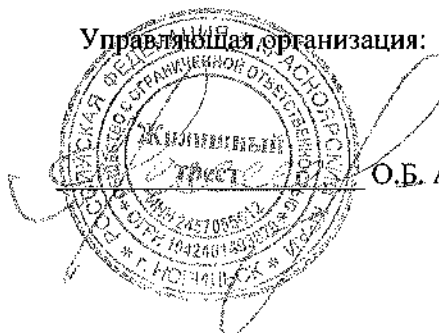
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

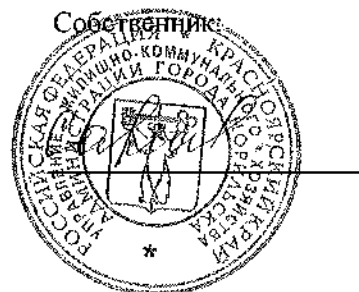
в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собственник



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка полокочников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /лунки. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполз	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекалка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	5 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карпимные стены	кв.м	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сланов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирные работы		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элементов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвалах	л.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	л.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подвездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	л.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мероприятий-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильн. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений. определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геологические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	щитовые клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м	1 раз в год	Проверки состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дволичники, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (об. конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима в воздухообмена на чердаке. Осмотр и проверка замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия арбории и савшей, коррозии. Прозмазка фальцев и савшей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заточка фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При выявлении угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единиц измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водораборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выпусков.
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трала (прочистка и отогрев при необходимости) задвижка и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия прогнивших и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отяжек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пазов на входных дверях.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, крепления, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухоборников, вентулов.
	лесеночные клетки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, полерка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тралов, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек.
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4.	Гидроавтоматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
2.2.5.	Электроснабжение		2 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, лестниц, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ути и входных дверей до 90 %
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденных вводов распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Диспетчерские приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодный учет данных



О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

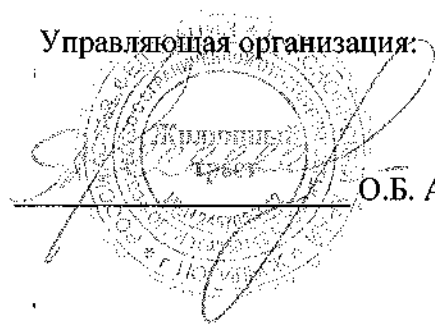
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 3**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 3, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственнику» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводок х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещениях(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (наемателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:


МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:133
3. Серия, тип постройки 111-112, смешанный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 30%
7. Год последнего капитального ремонта 2014 - Капитальный ремонт кровли
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 402
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 3
16. Строительный объем 116 872, 00 куб.м
17. Площадь:
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 19 526,3 кв.м
б) жилых помещений (общая площадь квартир) 25019 кв.м
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 103,7 кв.м
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
4 403,6 кв.м
18. Количество лестниц 11 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 1808,3 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 2 592,1 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
а) технические этажи кв.м
б) чердаки 4 081 кв.м
в) технические подвалы 4 081 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 9 047 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:77/ 24:55:0402015:78

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	ж/бетонные панели	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенные с чердачным перекрытием рулонные	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые, окрашенные в сан узлах бетон	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные, створные, окрашенные простые из пресованной стружки	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	обклейка стен обоями, окраска окон и дверей окраска цветной фасадной краской	удовлетворительное удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - имеется имеется имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное



Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Собетник:

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилым) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	карпачные системы	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена стенов, восстановление
1.6.3	панельные системы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блэк	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" анкеров - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечноммерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	опалубочные элементы, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка заглушек деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр язов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (с/с конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцевых покрытий. Проверка наличия коррозии и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных перелетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и др.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление: - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2.	Водопротока, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	бронхистка канализационной сети дворовой	м.л	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек.
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности талпа (прочистка и отогрев при необходимости) завалка и регулировка пилетам
1.2.4.	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электросетей.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	3 раза в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Крылья (все конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей.
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки шпунт и крепления отяжек, внутренних водосточев
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление: консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вантузов.
	лестничные клетки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопротока, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях, и технических подпольях	кв.м	4 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление.
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности талпов, ревизия насосов и контрольных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования (ВРУ и ВЩ), освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Аварийное обслуживание			
III.2.	Аварийно-диспетчерское обслуживания	руб. кв.м. в месяц		Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
III.3.	Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций			Путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений полно-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамок, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное обслуживание приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное обслуживание приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное обслуживание приборов



О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).


2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

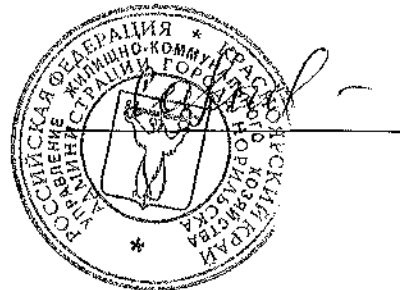
Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 4**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 4**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организацией» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (наимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева



Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:90
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1950
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 30%
7. Год последнего капитального ремонта 2014 - Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа да
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 64
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 5
16. Строительный объем 51 096, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 8 133, 01 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4 780,04 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2 838, 00 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
514,97 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 514,97 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 514,97 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 1 968 кв.м
 - в) технические подвалы 1 968 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 4 174 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:51

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные ж/бетонные ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля-железо	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные в сан узлах кафель	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные, створные, окрашенные филёнчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	обои, маслян и известн.окраска, плитка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - имеется - - имеется	удовлетворительное - удовлетворительное - - удовлетворительное - - удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное - - - -
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилым) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилщичный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезартизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка прямиков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
Г	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кольяки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт козырьной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и г.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расщелин швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена шпатель, восстановление
1.6.2	карнизные ступицы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.6.3	панельные ступицы	кв.м.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление и подвезды	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Техническое обследование конструкций силовых элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" этажей - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	шпательные кветы, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаки потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния козырьковых забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр зазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц.
		кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дощечки, пружины)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия коррозии и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных черепашек и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.1	Техническое осмотры общих коммуникаций, устройства Центральное отопление: - в чердачных помещениях	кв. м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация в горячем водоснабжении в чердачных помещениях и технических подпольях проектировка канализационной сети дворовой	кв. м м. л.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир) Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытеснителей. Прочистка трюсом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезов, с отрыванием и закрыванием люков
1.2.3	Теплоцентры, водосчетные узлы	шт.	48 раз в год (ежемесячно)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности талпа (прочистка и отогрев при необходимости), малая и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5	Мусоропроводы	м. п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	единиц.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	единиц.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	с. экв	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое обслуживание	единиц	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов (графиком) нормативный срок	единиц	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезону эксплуатации ограждающих конструкций, подьездов			
2.1.1.	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв. м кв. м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений, гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водосточков
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв. м	при необходимости	Восстановление остекления в дверных и оконных проемах
2.1.4	Общих коммуникаций, устройств	м. л.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
2.2.1	Центральное отопление, консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах	кв. м кв. м	3 раз в год 0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздушборников, вентулов Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м. п.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водосчетные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздушборников, вентулов Ревизия насосов и контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности талпов, ревизия насосов и подометрических узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.4	Гидроиспытания после промывки и дезинфекции систем ТВС	м. п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлические испытания трубопроводов.
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия обслуживания ВРУ и ВШ, освещения мест общего пользования и теплоцентра
III	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв. м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденный водо-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв. м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт приводов входных дверей, батарей домофонной системы, электромеханика, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв. м и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв. м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв. м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв. м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв. м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов

О. В. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

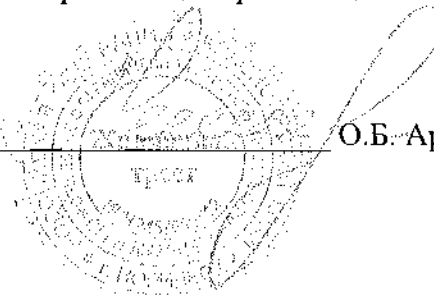
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.


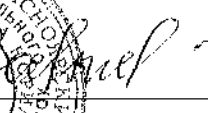
3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собственник:

**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 7**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 7, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (цсам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприслельными для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издания органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.В. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

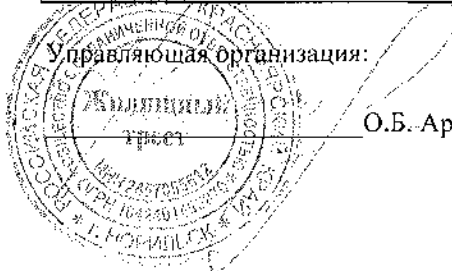
Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:101
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 27%
7. Год последнего капитального ремонта 2014 - Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мажорды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 70
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 19 852, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 5 310, 40 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4 532, 40 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)
778, 00 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 279,8 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 498,2 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 722 кв.м
 - в) технические подвалы 722 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 1 483 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:79

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	керамзитобетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенные залитая битумом	удовлетворительное
6. Полы	дощатые	удовлетворительное
7. Промы окна двери другое	двойные створные щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	обклейка стен обоями, окраска окон и дверей,	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - имеется имеется имеется имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное



Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Собственник:

**Состав общего имущества в отношении которого
осуществляется управление.**

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) за исключением балконных плит;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства в жилом(нежилом) помещении, а в случае отсутствия указанного отключающего устройства первый сварной шов в месте врезки внутриквартирной разводки и общего стояка ХГ водоснабжения (место врезки обслуживается собственником помещения), коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Трубопроводы ХГ водоснабжения подключенные к более чем одному жилому/нежилому помещению считаются общедомовыми.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, выгребных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилом(нежилом) помещении, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (кроме обогревающих элементов находящихся в жилом или нежилом помещении), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, кроме стояков плесунителей.

7. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация:

Жилищный
Трест

О.Б. Аранова



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров и ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (прим. крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).


2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 7 а**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 7 а, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов ХГ водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Генеральный директор



О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.7А
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:141
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 26%
7. Год последнего капитального ремонта 2013 - Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 105
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 29 545, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 7 961,20 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6 777,40 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)
1 183,80 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные
площадки) 378,7 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 788,50 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 1 078 кв.м
 - в) технические подвалы 1 078 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2 351 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:80

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	панельные	удовлетворительное
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенные залитая битумом	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные масляной краской в сан узлах плитка	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка швов, побелка потолков, обои, масляная окр. окон и панелей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 имеется - имеется - - имеется имеется имеется имеется имеется	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	 имеется имеется имеется имеется - - - - -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыша	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

ЖСК «Жилищно-коммунальный трест»

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилым) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (прим. (крыльца))	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка дворов	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполья	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропровода и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, копаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Переделка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов зданий
1.6.2	капитальные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падением, замена свинцов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеслуживый ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ГВС (стальные трубы), включая отопление в подвездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подвездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осматривать в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с активной деформацией - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" ярусов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	инвальные стены, раскрепляющие конструкция	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00. Выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (все конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений трубной и фальцевых покрытий. Проверка наличия трещин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические работы общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытжек
1.2.3	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка трассой дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодез, с открыванием и закрытием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Выявление воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев при необходимости) насоса и пультуплыва систем
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	едн.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских пультов	едн.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	едн.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	едн.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	едн.	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Отграждающих конструкций, пользование			
2.1.1	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений, фронтов и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водосточков
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м.	при необходимости	Восстановление остекления в две щипки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	кв.м	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт	6.2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вентулов
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов: осмотра трубопроводов, наличие схем, табличек
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	кв.м	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
3.	Аварийное обслуживание			Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90%
IV.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений волюн-испределительных устройств, электрощабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, плателей домофонной системы, электрозамка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет виллих
6.3	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет виллих

О.Б. Арапова



**Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и
«Собственника»**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего/холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом/нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).


2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



_____ О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 8**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 8, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407601

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Уполномоченный представитель жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.8
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:52
3. Серия, тип постройки Сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1951
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 33%
7. Год последнего капитального ремонта 2015 - Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 87
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 4
16. Строительный объем 42 441,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 8 147,81 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6 292,49 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1 118,60 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
736,72 кв.м.
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 736,72 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1 979 кв.м
 - в) технические подвалы 1 979 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 5 378 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:52



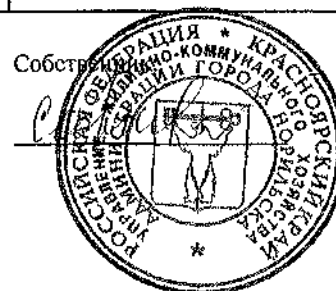
II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные	дереви.отепленное	удовлетворительное
междуэтажные	деревянное с дощатым полом	удовлетворительное
подвальные		
другое		
5. Крыша	стропила деревянные, кровля-железо	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные	удовлетворительное
7. Просмы окна	двойные, створные	удовлетворительное
двери	филенчатые	удовлетворительное
другое		
8. Отделка внутренняя	штукатурка. Побелка, окраска окон.дверей	удовлетворительное
наружная (другое)	штукатурка	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванные напольные	имеется	удовлетворительное
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	имеется	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	-	
сигнализация	-	
мусоропровод	-	
лифт	-	
вентиляция	имеется	удовлетворительное
(другое)	имеется	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электропитание	имеется	удовлетворительное
горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
водоотведение	имеется	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	имеется	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	-	
печи	-	
калориферы	-	
АГВ	-	
другое	-	
11. Крыльцо		

управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи/лрив. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка привязков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней в площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подвалов	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных люков мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и замена покрытия отдельными листами, козырьки и зонты, ремонт слуховых окон и выжогов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт желобов, отливов, парапетных вод
1.4	Стажка чердачного перекрытия	кв.м.	15 лет	Выстилка чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт железной лестницы	сп.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, замена изношенных ступеней и т.д. до 15 % от общей площади
1.6	Ремонт пола	кв.м.	8 лет	до 25 % от общей площади изношенных
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	3 лет	Заделка трещин, расщелин, выбоин, элементов удерживающих шпатель, замена шпатель, восстановление
1.6.2	карнизные свесы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.6.3	навесные свесы	кв.м.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных наличников, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней, лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ступеней
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней, лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ступеней
1.9	Ремонт теплотрасс	шт.	10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.1	теплотрассы	шт.	5 лет	Смена лопарной арматуры, Ремонт и замена насосов и электроприводов меньшей мощности. Ремонт или замена теплового пункта, смена отдельных участков трубопроводов.
1.9.2	самостоятельный ремонт	шт.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопровода), сварной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и деаэрация трубопроводов. Замена вышедших из строя котлов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвесах	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности установленных трубопроводов
1.11	Теплотрассы труб	п.м.	5 лет	Восстановление штукатурки, обшивки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.12	Ремонт подвалов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, обшивки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт лифтов и ДЛГ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, обшивки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блоч.	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением вводных устройств)	п.м.	5 лет	Замена поврежденных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	мастерские электротехнических работ, монтаж, обслуживание	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя электротехнических аппаратов, штепселей, рубильников (в ВРУ, ЗРУ)
1.16.2	ремонт электротехники	шт.	5 лет	Замена вышедших из строя электротехнических аппаратов
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов		здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с акти деформацией - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания с акти деформации - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "лишних" элементов при наличии повреждений, определение мер по устранению
1.1.1	Фундаменты, технические подполья	здание		Определение и документальная фиксирование температуры отопительных труб в подпольях (при наличии температурных труб)
	меридианно-геодезический надзор за зданиями	здание		геодезические измерения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	внешние стены, раскрепованные конструкции	шт.	12	Устранение трещин, сколов, выбоин, раскрепованных конструкций, доукомплектовка каменных установок для кладки кирпича
1.1.2	Фасады зданий	кв.м.	1 раз в год	Визуальный контроль за состоянием, состоянием строительных конструкций и наличием повреждений в конструкциях, трещинах, выбоинах, сколах, отслоении штукатурки, отслоении облицовочных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
	карнизные свесы	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния козырьков, карнизных свесов, элементов ограждений
	окна	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния оконных рам, креплений существующего ограждения, открытие проходов, осмотр лопов и демонтаж подставок, обеспечение открывания доступа в открытое окно
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и работоспособности люков и лючков входов дверей, самонакрывающихся устройств (двери, лючки)
	деревянные конструкции	кв.м.	1 раз в год	Выявление повреждений, усиление конструкций, замена конструкций, поврежденных от воздействия атмосферных осадков и влаги, проверка системной теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (св. конструкции и кровельные материалы)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и окраска лопов на лопы и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений трубчатых и фальцевых покрытий. Проверка состояния кровли и свесов, коррозии. Проверка фасадов и свесов. Проверка системной антикоррозийной слезоотвода
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении повреждений, принятых к устранению - незамедлительно устранение
	отметка кровельных свесов, свисающие свесы	кв.м.	по необходимости	Окраска кровельных свесов, свисающие свесы
1.1.5	Наличники, откосы окон и общего имущества МКД	шт.	3 раза в год	Проверка наличия наличников и дверных наличников, наличия притворов оконных переплетов и дверей, заделка фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и сдвигание дверных ручек, ручек.
	дверные и оконные дохлопывания	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделочных помещений, выявление деформаций и повреждений несущих конструкций. Разработка работ по восстановительным работам (при необходимости). При наличии средств обнаружения повреждений - устранение выявленных повреждений
	подвалы, лестничные клетки, теплотрассы и др.	шт.	1 раз в год	

№ п/п	Вид работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Техническое обслуживание коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в квартирах, помещениях	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния регулирующих органов и вентилей, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и крепежа оборудования для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временные работы свинцев и трещины на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация в квартире - черновые монтажные и отделочные работы - бытовые канализационные сети - канализация	кв.м м.п.	1 раз в год 2 раза в год	Проверка исправности водопроводных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок и уплотнителей, подтяжка уплотнителей, регулировка емкостных баков. Временные работы свинцев и трещины на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир) Проверка исправности вентильной арматуры, регулировочных. Временные работы свинцев и трещины на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль герметичности канализационных стыков Проверка системы труб канализации и отвода от грязи и жировых отложений, с использованием и чисткой отложений
1.2.3	Теплоэнергия, водоснабжение улич.	кв.	48 раз в год тепловыделению	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка вентилей, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии жалоб неисправностей - их устранение. Демонтаж воздушных пробов. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности и грязи (грязевика и отстойника теплоносителя) теплового и гидравлического систем Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электроустановки
1.2.4	Электрообслуживание	площадь	1 раз в год	
1.2.5	Механические работы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	кв.м	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров и выходов, устранение неисправностей зонтов шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и вспомогательных устройств	кв.м	ежемесячно	Согласно техническому регламенту обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	кв.м	по мере необходимости	Работы по обслуживанию пассажиров при возникновении с лифта и двух лифтов в работу
1.3.3	Техническое обслуживание оборудования	кв.м	1 раз в год и в течение 25 лет после ввода в эксплуатацию	Оценку соответствия лифтов в форме оценки промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезону отопительного сезона			
II.1.	Оформление заявок на проведение работ Кровля (по техническим условиям, перерывам и повреждениям) - металлочерепица кровля - металл кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений кровли и кровельных покрытий. Проверка наличия кровли и утеплителя, кровли, кровли, кровли и свинцев
2.1.2	Деревообрабатывающие работы (окраска, обработка лаками)	кв.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт балконов, террас и боковых помещений. Установка кровли на внешних стенах
2.1.3	Обработка фасадов, обработка фасадов	кв.м	по необходимости	Восстановление откосов и фасадов в местах общего пользования
II.2.	Обслуживание систем отопления Центральное отопление - черновые монтажные - в квартирах - канализация	кв.м	1 раз в год	Проверка и опрессовка систем
2.2.1	Водопровод, канализация в квартире - водоснабжение - в черновых помещениях и технических помещениях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, вентилей. При выявлении повреждений - восстановление Регулировка вентилей, запорной арматуры, подтяжка уплотнителей, очистка грязеколов, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности счетчиков, ремонт вентилей и водосчетчиков, замена, проверка работоспособности и чистота общедомовых приборов учета воды, падение давления, замена трубопроводов, замена емкостей, подтяжка Борьба с течи, протечками, деформациями, техническое состояние трубопроводов
2.2.2	Теплоэнергия, теплоноситель, водоснабжение улич.	кв.	1 раз в год	
2.2.3	Теплоэнергия, теплоноситель, водоснабжение улич.	кв.	1 раз в год	
2.2.4	Теплоэнергия, теплоноситель, водоснабжение улич.	кв.	1 раз в год	
2.2.5	Теплоэнергия, теплоноситель, водоснабжение улич.	кв.	1 раз в год	
III.	Внешнее благоустройство			
3.1	Внешнее благоустройство	кв.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских и спортивных комплексов, мелкий ремонт. Ограждение детских площадок, детских, спортивных площадок, муниципальных комплексов под входом в подъезд, детских площадок, детских и спортивных площадок (С) М.
IV.	Аварийное обслуживание			
4.1	Аварийное обслуживание в зимний период	руб. кв.м и месяци		Круглосуточно дежурство по обслуживанию и круглосуточная документация аварийных ситуаций путем устранения неисправностей трубопроводов, теплооборудования и регулирующих арматуры систем водоснабжения, канализации, газоснабжения, газоснабжения и газоснабжения.
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Демонтаж	руб. кв.м и месяци	при необходимости	Восстановление работоспособности автоматической системы (ремонт доводчиков исполнительных механизмов, демонтаж автоматической системы, установка, блок питания, контрольно-оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кладовые работы	руб. кв.м и месяци	при необходимости	Восстановление работоспособности канальной лампы
5.3	Общедомовые работы по содержанию и содержанию	руб. кв.м и месяци	при необходимости	Восстановление работоспособности канальной лампы канализации
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м и месяци	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, изготовление технического паспорта на оборудование
6.2	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м и месяци	Ежегодно в 3-4 года в зависимости от модификации поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, изготовление технического паспорта на оборудование



О.Б. Арапова



**Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и
«Собственника»**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

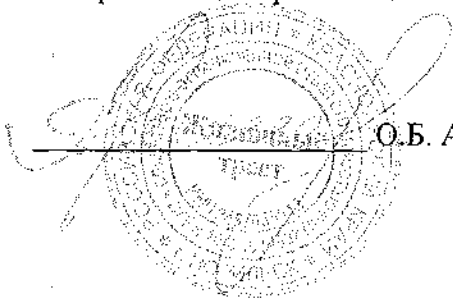
Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:

Собственник:



О.Б. Арапова



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 9**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 9**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственнику» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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 В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/сч 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/сч 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.9
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:100
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1987
5. Степень износа по данным государственного технического учета --
6. Степень фактического износа 32%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 -Установка общедом. электросчетчиков
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу --
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 105
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 30 048, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 8 007,60 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6820,46 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)
1 187,14 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 471,6 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 696,7 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 1 083 кв.м
 - в) технические подвалы 1 083 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2 521 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:81

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные панели	удовлетворительное
3. Перегородки	ж/бетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные утепленное ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенные рулонная защита битумом	удовлетворительное
6. Полы	1 эт-дощатые, 2-9 линолеум	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные простые щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	шпаклевка, обклейка стен обоями, маслянная окраска	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - имеется имеется имеется имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовая котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

трест

О.Б. Арапова

Собственник

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

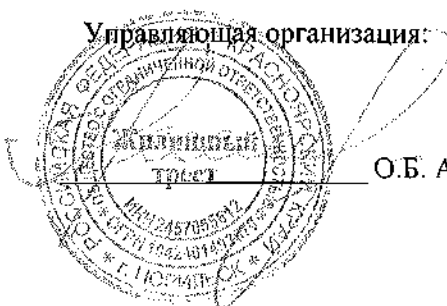
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (трот. крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка черлаков и подтолий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кошки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, отливов, парапетных плит
1.4	Стыковка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стыжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	3 лет	Переукладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	крупные трещины	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена единиц, восстановление
1.6.3	мелкие трещины	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1.	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2.	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена диверторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10.	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11.	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12.	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление.
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15.	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВДН)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	(Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" шпалов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению) Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геометрические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	многоэтажные здания, каркасно-железобетонные конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей каркасно-железобетонных конструкций, доукомплектовка клингами, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отп. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
	каркасно-железобетонные конструкции	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отделочных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
	каркасно-железобетонные конструкции	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лагов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дowодчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогнибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытия. Проверка целостности кровли и свинцев, коррозии. Промазка фальцев и свинцев. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.1	Техническое обслуживание вентиляционных установок Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях и технических подпольях прочие точки канализационной сети дворовой	кв.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смета прокладок и смесителей, набивка сальников, регулировка сменных банков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего количества квартир). Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выстоек. Прочистка трассой труб дворовой канализации и очисткой от грязи и промывкой колодезь, с отключением и закрытием люков. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости), набивка и регулировка систем.
1.2.3	Теплоцентры, водосчетные узлы	шт.	48 раз в год (тепловая)	Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости), набивка и регулировка систем.
1.2.4	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	ед.изм.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, углераспределительных зонах кадушечных и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов в диспетчерских блоках	ед.изм.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживающих лифтов.
1.3.2	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта ипуск лифта в работу.
1.3.3	Техническое обслуживание	ед.изм.	1 раз в год на основании 25 лет. далее ежекварт.	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования.
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	ед.изм.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности.
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, помещений Кровля (с ее конструкцией, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений, гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прокладка фальцев и свищей. Проверка состояния рулонного ковра, установка люков и крепления отливов, внутренних водосточов.
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	по необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования.
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы в осенний период - в чердачных помещениях - в квартирах вентиляционные лючки	м.п. кв.м шт.	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей. Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, набивка сальников, очистка воздухоотборников, ванн узлы. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи). Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления.
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности и трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление. Ревизия электродов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тросов, ревизия насосов и подометрических узлов, проверка работоспособности приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, ладные схем, таблички.
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водосчетные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4	Гидроприводная система автоматизации и автоматизации систем ТВС	м.п.	1 раз в год	
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВШ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входами в подъезды, крышки контейнеров, урн и входных дверей до 50%.
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание			
		руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилых домах, повреждений водно-распределительных устройств, электрокабелей.
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панели домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий).
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка.
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования.
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов.
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов (давление, температура, ежемесячный учет данных).
6.3	АУТВС	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов.

О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

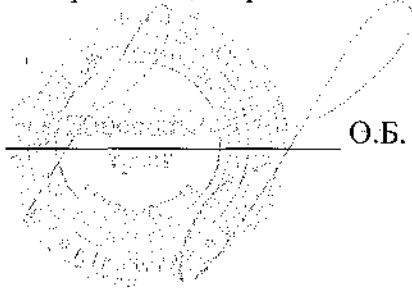
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 10**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 10, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителям «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наём/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанным в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перерывах, 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.10
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:48
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1951
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 31%
7. Год последнего капитального ремонта 2015 - Капитальный ремонт перекрытий
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 7
16. Строительный объем 36 797, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 9 722,60 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 5274,60 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3 793,20 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
654,80 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 654,80 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи — кв.м
 - б) чердаки 2 400 кв.м
 - в) технические подвалы 2 400 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 4 552 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:48

II. Техническое состояние многоквартирного дома

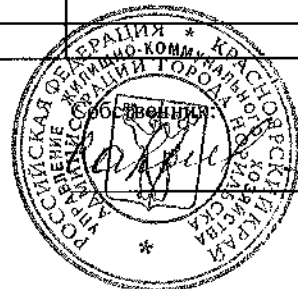
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные столбы с опорой на скалу	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные и деревянные ж/бетонные и деревянные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля-железо	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые, не окрашенные в сан узлах мозаичная плитка	удовлетворительное
7. Просы окна двери другое	двойные створные простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка, побелка, масляная окраска полов дверей штукатурка, побелка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное

По Крыльцу

Управляющая организация:

Жилищный
трест

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилым) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, plafонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезартизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру жилого - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (тротуар, крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от жилого	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подвалов	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
I	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Переукладка отдельных участков, замена проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные свесы	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивки швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена свесов, восстановление
1.6.3	панельные стыки	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общесооружительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолка, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление.
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутривквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильн. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" шпалов - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	опалубочные элементы, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных заборок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие проилов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (св. конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев кровельных, проверка наличия кровли и свинцев, коррозии. Промазка фальцев и свинцев. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	двери и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждений несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические работы общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных, подвальных	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок и смесителей, набивка сальников, регулировка смысловых банок. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выпусков
1.2.3.	Теплоэлектр. водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Проверка работоспособности тпа (прочистка и отогрев при необходимости) наявка и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Постоянный контроль параметров теплосети и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности тпа (прочистка и отогрев при необходимости) наявка и регулировка систем
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	едини	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	едан	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един	1 раз в год по истечении 25 лет далее каждые 5 лет	Оценки соответствия лифта в форме первичного технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	едан	каждый год	Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающие конструкции, подвалы			
2.1.1.	Кровля (ее конструкция, чердачные перекрытия и помещения) - металлические кровли - мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений фронтовой и фальцевых покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прозапка фальцев и свищей
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт	2 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних достоюков
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Укрепление, утепление и мелкий ремонт оконных рам и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
		м.п.	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, ригельов, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вентузов
		кв.м	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
		м.п.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоэлектр. (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тпаов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов окраска тпа трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.4.	Гидропневматическая проработка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освидетельствование мест общего пользования и теплоцентров
III.	Внешнее благоустройство		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 50%.
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденных трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, застрематка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникционных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	УТВС	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

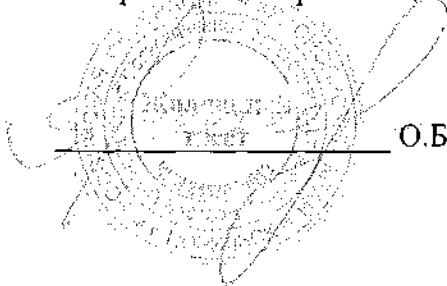
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.


Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



_____ О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 11**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 11**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги личными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перерывах, 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.11
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:131
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1987
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 29%
7. Год последнего капитального ремонта 2015-Капитальный ремонт кровли (1,2 под.)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 105
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 29 303, 00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 7 985,6 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6814,00 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)
1 171,60 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 473,1 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 698,5 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 1 081 кв.м
 - в) технические подвалы 1 081 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2 427 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:82

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные	удовлетворительное
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные утепленные ж/бетонные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенные по перекрытию залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	1 эт-деревянные, 2-9 бетонные покрыты линолеум	удовлетворительное
7. Промы окна двери другое	двойные створчатые щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	шпаклевка, обклейка стен обоями, масляная окраска окон и дверей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 имеется - имеется - - имеется имеется имеется имеется имеется	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	 имеется имеется имеется имеется - - - -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилым) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, plafонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузозащитными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка полоковников, отопительных приборов, почтовых ящиков.	1 раз в год	1 раз в год
Дезартизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежесвалившегося снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /лрм. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей пуэразации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполья	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузозащитных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв. м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кольяки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, ларцетных плит
1.4	Свяжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление свяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв. м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	капитальные стены	кв. м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сайнов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, обшивки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, обшивки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Техническое осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мероприятий-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	оптимальные хвосты, раскрывающие конструкции	шт	12	Устранение мелких неисправностей раскрывающих конструкций, доукрепление гоним клинцами, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отп. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов и техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дощечки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их соединения. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (се конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прозмазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.1	Технические осмотры общих коммуникаций, устройства Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прикладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2	Водопровод, канализация в горячем водоснабжении в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прикладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных банков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва на квартиру)
	прочистка канализационной сети дачевой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выводов
1.2.3	Теплоцентры, водосмерные узлы	шт.	48 раз в год (ежемесячно)	Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев при необходимости), наладка и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5	Мусоропровода	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	едик.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов в диспетчерских блоках	едик.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	едик.	по мере необходимости	Работы по обслуживанию пассажиров из остановившихся лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое обслуживание	едик.	4 раза в год по истреблению 25 лет. далее ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Движение шифтов, отработавших нормативный срок	едик.		Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
2.1.1	Ограниающих конструкций, подкладок Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцов кровель. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки аптек и крепления отяжек, внутренних водостоков
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
2.1.2.	Общие коммуникации, устройства Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздушобойников, вентузов
	асбестовые вставки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайне эгажи)
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении неисправностей - восстановление
2.2.3	Теплоцентры (самостоятельные), водосмерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия вентилей, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности транов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция гидравлического контура трубопроводов.
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЛН, проверка мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-эксплуатационное обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное дежурное обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденной дощато-распределительных устройств, электрощитов.
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамка, блоков питания, контрольного оборудования, коммутирungskонтактных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	проверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодный учет данных
6.3	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	проверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодный учет данных

О.Б. Аралов

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

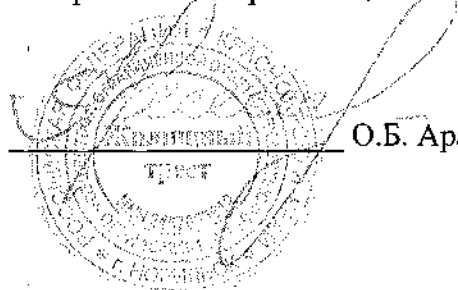
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.


3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 12**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 12, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (наимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (наимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (наимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (наимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (наимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (наимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (наимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещени(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имущества;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.12
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:84
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1954
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 38%
7. Год последнего капитального ремонта 2011 - Капитальный ремонт фасада
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 95
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 37 017,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 8 693,58 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6262,63 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1 913,30 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
517,65 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 571,65 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 2 300 кв.м
 - в) технические подвалы 2 300 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 5 109 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:49

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные столбы с опорой на скалу	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные и деревянные ж/бетонные и деревянные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля-железо	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые, не окрашенные в сап узлах мозаичная плитка	удовлетворительное
7. Просьмы окна двери другое	двойные створные простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка, побелка, маслян.окраска полов дверей штукатурка, побелка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца		

Управляющая организация:

Жилищный
трест

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:

**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДПГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДПГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (прим. (крыльца))	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подвалов	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДичНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
I	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кошачки и зонта, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карпичные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, ремонт элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	кирпичные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена насосов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подвезлов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
I.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформирующиеся - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	опалубочные клетки, расширяющиеся конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей расширяющихся конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лизов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (защелочки, пружины)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (св. конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и проверка замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия кровли и свисей, коррозии. Промазка фальцев и свисей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и спростости оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м.	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих вранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м.	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети, дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек.
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (еженедельно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трапа (прочистка и отогрев при необходимости) маляка и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта ипуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Отgradeжающих конструкций - подъездов			
2.1.1.	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия прогни и свищей, коррозии. Промозка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отяжек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт вкопных дверей и оконных запорных. Установка пужки на входных дверях.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м.	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вантузов.
	лестничные клетки	кварт.	0,2	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трапов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ути и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вранов-распределительных устройств, элек прокладелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозакла, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов



О.Б. Арапова



№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление: - в чердачных помещениях	кв. м.	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная задка свищей и трещины на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях и технических подпольях - прочистка канализационной сети дворовой	кв. м. кв. м.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная задка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости и разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек. Проочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с открытием и закрытием люка Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (авления, температуры, расхода)
1.2.3.	Теплоцентры, водосмесительные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Тихий доступ воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности титра (прочистка и отогрев при необходимости) манометра и регулировки систем
1.2.4	Электрооблажение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	единица	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	единица	ежемесячно по мере	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	единица	по необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и перемещение лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	единица	1 раз в год по истечении 25 лет, далее	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	единица	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подвалов			
2.1.1	Кровля (все конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв. м. кв. м.	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений кровли и фальшевых покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки анкеров и крепления оголовков, внутренних водосточков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка лужки на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв. м.	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций (устройств)			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах вспомогательные клетка	м.п. кв. м. кв. м.	1 раз в год 1 раз в год 0,2	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухоотделителей, вентузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вытяжек, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия электровор, запорной арматуры, набивка салников, очистка грязников, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности титра; ревизия насосов в подвальных узлах, проверка работоспособности и наличия обводенных приборов учета коммунальных ресурсов: окиска трубопроводов, наличие схем, таблицек. Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), поквартирные узлы	шт.	1 раз в год	
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	
2.2.5	Электрооблажение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров. Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урна и входных дверей до 90 %
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Аварийное обслуживание			
III.2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв. м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений входно-распределительных устройств, электрощитов.
IV.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв. м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доработка входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв. м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв. м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв. м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (ТВС, ЭЭ, КР, КЭ, КТ)	руб. кв. м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежедневный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (ТВС, ЭЭ, КР, КЭ, КТ)	руб. кв. м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежеквартальное снятие данных

О. Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).


2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

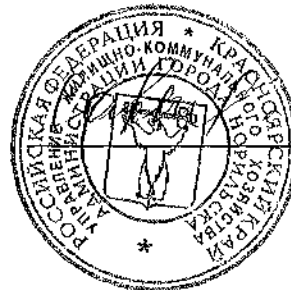
Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми\нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 14**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 14**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затопление, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
коммунального хозяйства Администрации города
Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.Б. Арапова.

О.А. Сарычева



Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.14
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:65
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1953
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 33%
7. Год последнего капитального ремонта 2014 - Капитальный ремонт кровли
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 106
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 37 057,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 9 116,41 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7 447,04 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 902,10 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
767,27 кв.м
18. Количество лестниц 6 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 767,27 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 2 326 кв.м
 - в) технические подвалы 2 326 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 6 077 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:54

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	деревянные деревянное	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	дошчатые	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двухстворчатые филёнчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка стен, побелка, окраска окон, дверей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

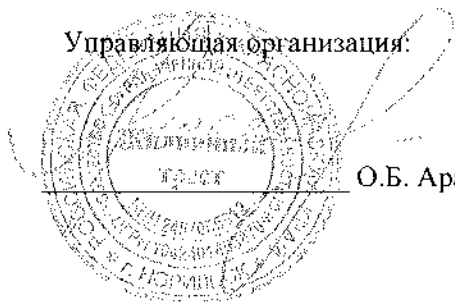
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

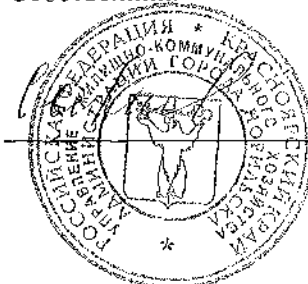
3. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Ед.и.ч. номер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отделанными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	трещины стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, рустовки швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сайдинга, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1.	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2.	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвалах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подьездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осматривать в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполы	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с активной деформацией - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" янчков - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	шапальные плиты, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка крепления, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стелы	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше 0,30, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пучины)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (се конструкции в чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выходов на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытия. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточов, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	отметка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, рывков.
	подьезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждений несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Едн. изм.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смыльных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек. Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезев, с открыванием и закрытием люков
1.2.3	Теплоэлектры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (сжелезелью)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т.у. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев ливн. неабхлпмости) иаполка и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	защита	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматур, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	едн.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	едн.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	едн.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	едн.	1 раз в год	Оценки соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	едн.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша - мягкая крыша	кв.м кв.м.	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей коррозии. Промазка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних дозостекол
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах	м.п. кв.м. кварт.	1 раз в год 1 раз в год 0,2	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовки, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вентузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2	лестничные клетки Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п. кв.м.	1 раз в год 1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, поасрка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности транов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.3	Теплоэлектры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
III.	Внешнее благоустройство			
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденных трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденных вводно-распределительных устройств электроснабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панели домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования,
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (включной организацией ТЭР)	руб. кв.м. в месяц руб. кв.м. в месяц	1 раз и 3-4 года в зависимости от модификации поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, еженедельный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных



О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

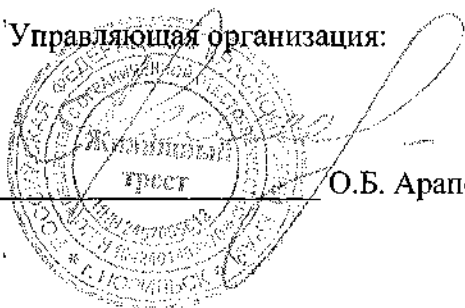
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 15**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 15, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводок Х/Г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договором (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ БЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	керамзитобетонные	
4. Перекрытия чердачные	ж/бетонные	удовлетворительное
междуэтажные	ж/бетонные	удовлетворительное
подвальные		
другое		
5. Крыша	совмещенная рулонная залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	1 эт-деревянные, 2-9 бетонные покрытия линолеум	удовлетворительное
7. Проемы окна	двойные створчатые	удовлетворительное
двери	простые и филенчатые	удовлетворительное
другое		
8. Отделка внутренняя	побелка стен, потолки обклейка обоями, окраска окон и дверей	удовлетворительное
наружная (другое)	окраска стен	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные	имеется	удовлетворительное
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	имеется	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	-	
сигнализация	-	
мусоропровод	имеется	удовлетворительное
лифт	имеется	удовлетворительное
вентиляция	имеется	удовлетворительное
(другое)	имеется	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	имеется	удовлетворительное
горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
водоотведение	имеется	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	имеется	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	-	
печи	-	
калориферы	-	
АГВ	-	
другое	-	
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежесвалившегося снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /трим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подползти	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоросборных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, конопки и золты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждающих, парапетных плит
1.4	Стыжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление стыжка чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена свинцов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру зданий	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформирующиеся - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб)
	спальные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отп. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках. Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дощечки, пружины)
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (со конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промозка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных перелетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок и сальников, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва аварий)
	прочистка каналов запорной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль деформации капитализационных выстоек
1.2.3	Теплоцентры, подоммерные узлы	шт.	48 раз в год (ежемесячно)	Прочистка, росом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с отрыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности титра (прочистка и отгребание при необходимости) насосов и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов в диспетчерских блоках	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из зон стояния лифта и пуска лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценки соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, осуществляемое нормативный срок	един.	не реже 1 раз в 25 лет, далее ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних дефлекторов
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт обычных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления и деветки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, крепления, подвесок, демонтаж вентилей, очистка воздухоотборников, вентулов
	лестничные площадки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, демонтаж вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), подоммерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеватора, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности титра, ревизия насосов и подоммерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, установка теплопроводов, наладка схем, таблиц
2.2.4	Гидроформативная промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденных вентилей, распределительных устройств, электрощитов
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	проверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (ИИЭ)	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (ИИЭ)	руб. кв.м в месяц	проверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных



О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

- 1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

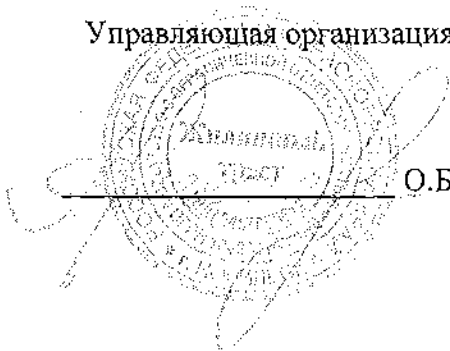
- 2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

- 3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 17**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 17, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домоводной книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передаст председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ЦАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	панельные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная рулонная залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные	удовлетворительное
7. Просемы окна двери другое	двойные створчатые простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка, обои, масляная окраска окон и дверей, панелей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - имеется имеется имеется имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовых котельных) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;


2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, plafонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполья	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
I	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др. замена покрытия отдельными листами, копаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6.1	Ремонт фасадов герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карпичные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена облицовки, восстановление
1.6.3	каменные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена оштукатуренных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвездах	д.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЦ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осматривать в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформирующиеся - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений: определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	металло-технический надзор за зданиями			
	стальные элементы, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных признаков пожара несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр язов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся ветровств (дверочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4.	Кровли (ве конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прозмазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заделка фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Содержание работ
1.2.	Техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заданка свищей и трещины на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация в герметично водоснабжаемая - в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры сантехнико-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смысловых бачков. Временная заданка свищей и трещин на трубопроводах. (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заданка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выстакан.
1.2.3	Теплоизоты, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка трассой труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезя, с окисливанием и закрыванием люка Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности гравит. (прочистка и отогрев) лотка (при необходимости) завалки и перемещение гальки
1.2.4	Электроснабжение	площадки	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	единиц.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов вид шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	единиц	ежедневно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	единиц	по мере необходимости	Работы по обслуживанию пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое обслуживание	единиц	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	единиц	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Отражающих конструкций, подъездов			
2.1.1	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прокладка фальцев и свищей
	- металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отяжек, внутренних водосточков
2.1.2	Деревянные конструкции (сверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт оконных дверей и оконных заполнений. Установка ружья на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две шт. в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухооборннков, вантузов.
2.2.2	Водопровод, канализация, в герметично водоснабжаемая в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3	Теплоизоты (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности гравит. ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов: ожожа трубопроводов, наличие схем, таблицек
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5	Электроснабжение	кв.м	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освидетельствование мест общего пользования и теплоэнергет
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Аварийное обслуживание			
III.1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц	1 раз в год	Проверка технического состояния детских и ровных комплексов, мелкий ремонт. Ограждение ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ути и входных дверей до 80 %
IV.	Дополнительные услуги			
IV.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждающий видно-распределительных устройств, электрокабелей
IV.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт добавочных входных дверей, панелей домофонной системы, электроимка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
IV.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
V.	Общедомовые приборы учета			
V.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	проверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
V.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, еженедельный контроль параметров: давление, температура, ежемесячный учет данных
V.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	проверка 1 раз в 7 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежем.



О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 18**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 18, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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 В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имущества;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева


**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.18
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:64
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1954
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 37%
7. Год последнего капитального ремонта 2015-Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 101
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 12
16. Строительный объем 44 928,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 10 602,61 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7027,81 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2 769,60 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
805,20 кв.м
18. Количество лестниц 6 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 805,2 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 805,2 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 2 400 кв.м
 - в) технические подвалы 2 400 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 6185 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:56

III. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	железобетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные блоки	удовлетворительное
3. Перегородки	фибролитовые оштукатуренные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	железобетонные панели утепленные пенобетоном железобетонное	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные кровля железная	удовлетворительное
6. Полы	дощатые по лагам окрашенные, на 1 этаже метлахская плитка	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	в проёме по 2 створных переплета филенчатые приборы простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, масляная окраска окон, дверей, пенелей фасад-штукатурка, побелка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 имеется - имеется - - - - имеется -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	 имеется имеется имеется имеется - - - -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное


 управляющая организация:
 Жилищный
 трест
 О.Б. Арапова


 Собственник

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

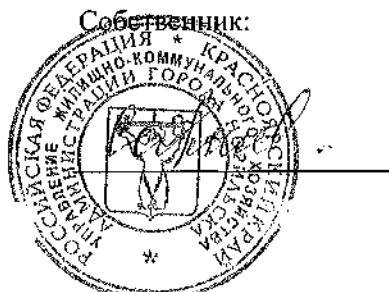
3. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, plafонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборки придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /грязи. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка примыков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоросборных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единица измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
I	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, козырьки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Переделка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные свесы	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	панельные свесы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена электродвигателей, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвесах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стелжарных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стелжарных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
I:	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и техническое подполье			
	технический надзор за зданиями	здание		
			здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильн. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" этажей - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	спальные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клипсами, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр язов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (лодочники, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их обитания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (из конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозионного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных и дверных и заполнение фальцев. Проверка крепления и герметичности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общил коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м.	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек.
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие погашений контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трала (прочистка и отогрев при необходимости) наладка и регулировка систем.
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подьездов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробок и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей.
	- мягкая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отяжек, внутренних водосточков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнений. Установка пружин на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вантузов
	лестничные клетки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, полерка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тралов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90%.
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт проводников входных дверей, панелей домофонной системы, электрзамок, блоков питания, контрольного оборудования, коммутационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	проверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	проверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов

О.Б. Аранова



**Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и
«Собственника»**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

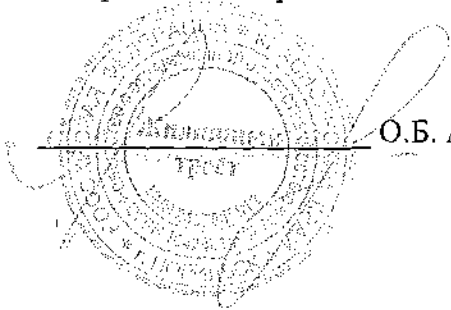
Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:

Собственник:



О.Б. Арапова



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 19**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 19, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организацией» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлечь для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственнику» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (наимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
Росси г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.19
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:130
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 13%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 - Капитальный ремонт кровли
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 105
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества -
16. Строительный объем 29 977,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 11 016,91 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7027,81 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2 769,50 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1 219,60 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 470,10 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 721,60 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 1 085 кв.м
 - в) технические подвалы 1 085 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2 139 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:87

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/б сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	панельные	удовлетворительное
3. Перегородки	панельные	удовлетворительное
4.1 Перекрытия чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное
междуэтажные	ж/б плиты	удовлетворительное
подвальные		удовлетворительное
другое		
5. Крыша	совмещенная с перекрытием. перекрытие рубероид, битум	удовлетворительное
6. Полы	деревянные окрашенные, в санузлах метлахская плитка	удовлетворительное
7. Проемы		удовлетворительное
окна	по 2 створных переплета в проеме, окрашенные	удовлетворительное
двери	пресованная стружка	удовлетворительное
другое	-	
8. Отделка		
внутренняя	стены оклеены обоями. масляная окраска окон, дверей, панелей	удовлетворительное
наружная	-	
другое	-	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные	имеется	удовлетворительное
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	-	
сети проводного радиовещания	-	
сигнализация	-	
мусоропровод	имеется	удовлетворительное
лифт	имеется	удовлетворительное
вентиляция	имеется	удовлетворительное
другое	-	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электропитание	имеется	удовлетворительное
горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
водоотведение	имеется	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	имеется	удовлетворительное
отопление (от домовых котельной) печи	-	
печи	-	
калориферы	-	
ЛГВ	-	
другое	-	
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

ЖК «Солнечный берег»
г. Ростов

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, панелей и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (ручная)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполний	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№ п/п	Виды работ	Ед.измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, косяки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	затирочные швы	кв.м.	5 лет	Затирка трещин, расшивки швов,демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	панельные швы	кв.м.	5 лет	Затирка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена , восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт	5 лет	Затирка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1.	- общестроительный ремонт		10 лет	Затирка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2.	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций стоятельных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11.	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12.	Ремонт подъездов	шт	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделений с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделений с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15.	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1.	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2.	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессиру. деформациями - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" наклон - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	шпальные клетки, раскрепляющие конструкции	шт	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление клетями, установка заклядных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в технических подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самоакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (с/е конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточов, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, частичные клетки, теплоцентры и пр	шт	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер	Периодичность работ	Перечень работ
1.2. 1.2.1	Технические работы общих коммуникаций, устройства Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопривод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры сантехнико-технических приборов. Смена прокладок и смесителей, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	проемка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытжек.
1.2.3	Теплоцентры, воломерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрыванием люков
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности графа (проемка и отогрев при необходимости) датчика и регулировка систем
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка состояния ланей электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	еднп	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтичной шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	еднп	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	еднп.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	еднп	1 раз в год	Оценка соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отрабатывших нормативный срок	еднп	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценка соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезону эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1	Кровля (с конструктив, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений кровли и фальцев покрытий. Проверка наличия пробок и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свинцев
	- мягкая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки лент и крепления отяжек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт изношенных дверей и оконных запорных. Установка наклонных дверей
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в дверях и местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление: консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах доставочные клапаны	м.п. м.п. квартир м.п.	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия панелей, очистка воздухоотделителей, вентузов Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопривод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), воломерные узлы	шт	1 раз в год	Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тросов, ревизия насосов и номомерных узлов, проверка работоспособности и наличия общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, сверка показаний, наличие схем, таблицек.
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освидетельствование мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная деканализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденной плавно-разделительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт проводников входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамок, блоков питания, контрольного оборудования,
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м и месяц	при необходимости	коммуникационных линий)
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных.
6.3		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных.

**Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и
«Собственника»**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

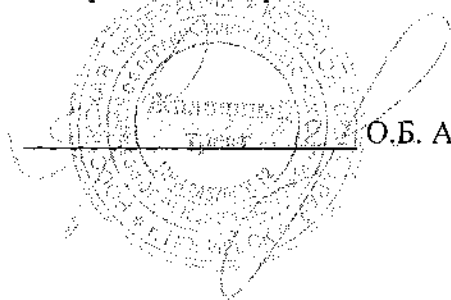
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 20**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 20**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный трест» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Комсомольская д. 26
ИНН 2457055612
КПП 245701001
ОРГН 1042401493870
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
России г. Красноярск
р/сч 407 028 101 311 601 074 01
к/сч 301 018 108 000000006 27
БИК 040407627
e-mail: jil_trest@mail.ru
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г.Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-41 факс: 43-70- 41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
коммунального хозяйства Администрации города
Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010 46
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040407001

Генеральный директор

О.Б. Арапова.

Генеральный директор
МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации
города Норильска»

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.20
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0000000:7679
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1954
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 69%
7. Год последнего капитального ремонта 2011-Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу Заключение №4-МВК/3 от 29.03.2013
9. Количество этажей 6
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 100
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 1
16. Строительный объем 36 789,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 8 938,12 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7919,92 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 364,6 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
653,60 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 653,60 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров * - кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи кв.м
 - б) чердаки 2 105 кв.м
 - в) технические подвалы 2 105 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 5 405 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:42

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;


2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполний	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прим и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прим и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прим и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прим и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений парапетных плит
1.4	Стыжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стыжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка оголенных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные ступицы	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	наклонные ступицы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Замена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, замена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- капитальный ремонт		5 лет	Замена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элементов, вышедших из строя, замена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Замена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных крапов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформирующиеся - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	мерзлотно-технический надзор за зданиями			
	шпальные скелеты, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка киями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверки состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр цоколя в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самоэкранирующихся устройств (дзюдачки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (с конструкцией и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и проверка замков на окна и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных, перелетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единиц измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях прочистка канализационной сети дворовой	кв.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смычных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир) Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек. Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодез, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности тпапа (прочистка и отогрев при необходимости) насоса и регулировка системы Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.3.	Теплоцентры, водосмерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности тпапа (прочистка и отогрев при необходимости) насоса и регулировка системы Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров и кандал, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифта
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценке соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Отражающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м.	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отжигек, внутренних водосточков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка поручней на входных дверях.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. м.п. кварт.	1 раз в год 1 раз в год 0,2	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовки, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, датчиков. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тпапов, ревизия насосов в водосмерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек. Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водосмерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
2.2.4.	Гидравлическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	
III.	Внешнее благоустройство			
		шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %.
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. и месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров слоев канализации в жилом доме, повреждений широко-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт проводчиков входных дверей, плателей домофонной системы, электрозамка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверки и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов

О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

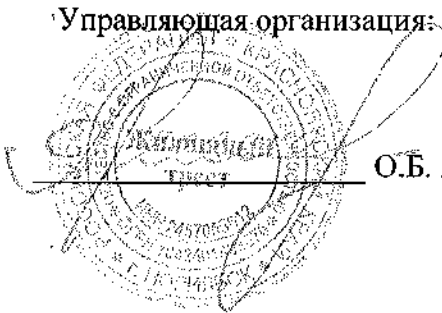
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 22**

г. Норильск

« 01 » 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 22, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов Х/Г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнявшая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Директор


О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»


О.А. Сарычева

О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Норильск ул. Комсомольская д.22
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:88
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1955
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 38%
7. Год последнего капитального ремонта 2014-Капитальный ремонт фундамента
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим капитальному ремонту АКТ МК №1-3038 от 03.08.2000
(4-подъезд.)
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 100
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 2
16. Строительный объем 28 754,00 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 6 585,64 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 5 686,60 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 345,20 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
553,84 кв.м
18. Количество лестниц 4 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 553,84 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи — кв.м
 - б) чердаки 1 654 кв.м
 - в) технические подвалы 1 654 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 3 911 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:50

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	неудовлетворительное - 4 подъезд
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные,	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные филёнчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурка, побелка, масляная окраска штукатурка	удовлетворительное удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - имеется имеется	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - кух. очаги - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца		

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

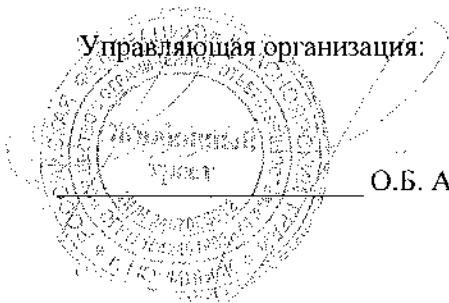
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в Д/Т	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров Д/Т	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (ручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных камер мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колюки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	капитальные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	навесные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элементов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвездах	л.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подвалы	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с вкля. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильн. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры веинмерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб)
	наплавные элементы, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше стм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр газов в техническом подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дководчика, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4.	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выходы на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия проробки и свищей, коррозии. Промозка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных устройств и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.1	Технические осмотры общих коммуникаций, устаревшие Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Подвод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях прописка канализационной сети дворовой	кв.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир) Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль активности канализационных вытечек Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с открыванием и закрыванием люков
1.2.3	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости) насосов и регулировка систем Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров и каналов, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезону эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, навесов			
2.1.1	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений кровли и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки зипов и крепления отяжек, внутренних водостоков
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт изношенных дверей и оконных заполнений. Установка подгнивших входных дверей
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	4 раз в год по необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устаревшие			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. м.п. квартир м.п.	1 раз в год 1 раз в год 0,2 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотделителей, вантузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ремонт электродов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевика, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности троса, ревизия насосов и измерительных узлов, проверка работоспособности и наличия общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4	Гидроинформационная промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	
2.2.5	Электроснабжение	1 раз в год		Ремонт оборудования ВРУ и ВЛЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, асфальт, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей на 90%.
IV.	Аварийное обслуживание			
IV.1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденных трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров сгонов канализации в жилом доме, повреждений тепло-распределительных устройств, электрокабелей.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт замочников входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамок, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных

О.Б. Аранова

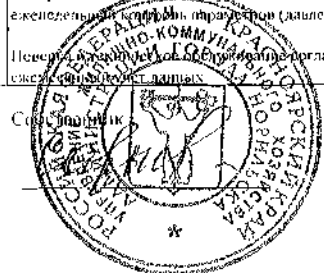


Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

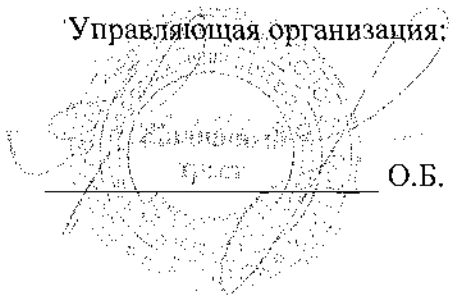
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 23**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Арановой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 23, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (наимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (наимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (наимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (наимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (наимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (наимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (наимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводок Х/Г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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 В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передаст председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обязательства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.



11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН



Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор

О.Б. Арапова.


Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»

О.А. Саричева


Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 23
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:103
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1988
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 28%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Установка общедомовых электросчетчиков)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 100
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 2
16. Строительный объем 29422,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами
и лестничными клетками 7872,7 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6516,0 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 192,2 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1164,5 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 538,3 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 626,2 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1075,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1075,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2287,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:88

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/б свай	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные	удовлетворительное
3. Перегородки		удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонное утепленное - ж/бетонное	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная по перекрытию. залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	1 этаж деревянные, с 2 по 9 линолеум по бетону	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	по 2 створных перилета в просме, окрашенные щитовые -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка стен, потолок, оклейка стен обоями, окраска окон дверей - -	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

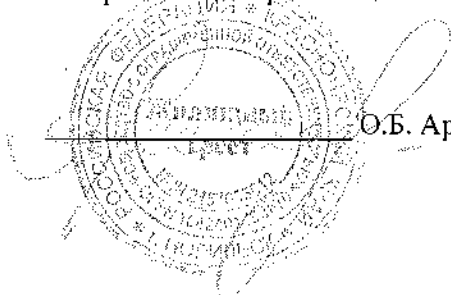
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

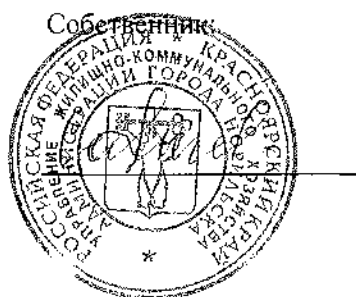
б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собетвенник


Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, вазонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (ручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /лрйм. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Смещение снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка тротуаров	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка черзиков и постолий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоросборных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, косяки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные системы	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена элементов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопровода.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мероприятий - технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечноммерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	штальные хвосты, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка кляпками, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр дазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дзводчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие проливов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их скрепления. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выходы на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скрывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скрывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к к общему имуществу МКД			
	дверные в оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состоянии креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок и сальников, набивка сальников, регулировка смыльных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек
1.2.3.	Теплоцентры, водосмерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодези, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т.у. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности талпа (прочистка и отогрев люк (необходимость) наддува и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	ед.изм.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	ед.изм.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	ед.изм.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	ед.изм.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений кровли и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей.
	- мягкая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепежных отяжек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, усталение и мелкий ремонт вхожих дверей и оконных запорений. Установка пружин на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухофильтров, вентузов
	вентиляционные клапаны	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия вентилаторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности талпов, ревизия насосов и водосмерных узлов, проверка работоспособности и наддува общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водосмерные узлы	шт.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Решения оборудования ВРУ и ВШ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров ути и входных дверей до 90 %
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стоков канализации в жилом доме, повреждений впадно-распределительных устройств, задымляемых.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Докофолы	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, еженедельное снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, еженедельное снятие показаний приборов

О.Б. Арапова

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

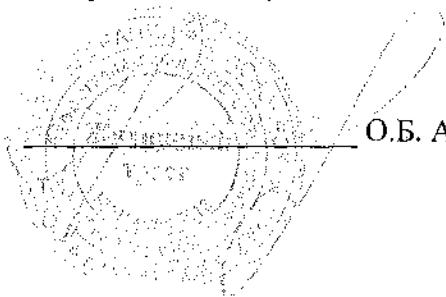
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 25**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. **Норильск ул. Комсомольская, дом № 25**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организацией» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (панимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Драпова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева


**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 25
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:115
3. Серия, тип постройки 111-112, смешанный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 27%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Установка общедомовых электросчетчиков)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 175
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества нет
16. Строительный объем 49023,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 12770,5 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 10834,3 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1936,2 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 903,6 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 1023,6 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1776,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1776,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 4129 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:89

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/б сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные, жженный кирпич	удовлетворительное
3. Перегородки	жженный кирпич	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/б плиты ж/б плиты -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная с чердачным перекрытием. рулонная	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые окрашенные. в санузлах бетонные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные перплета в проеме, окрашенные простые из пресованной стружки -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, оклейка стен обоями, окраска окон дверей - -	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - - - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Котлы	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:
 О.Б. Арапова

Собственники * КРАСНОЯРСКИЙ
 *
Муниципальное коммунальное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство города Красноярска»

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;


2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:


О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру жилого - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от жилого	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подползти	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоросборных камер	ежедневно
Уборка грузочных отсеков мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Принем и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Принем и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Принем и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Принем и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног в др., замена покрытия отдельными листами, колпачки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекаладка отдельных участков, замена проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	навесные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвалах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеллярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформированные - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечноммерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб)
	мероприятий-технический надзор за зданиями			
	шпальные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клинцами, установка защитных летелей
1.1.2	Фасады и слезы	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов
		кв.м.	1 раз в год	Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления целостности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доячки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие пробоов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (св. конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и наводка замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений труб и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоов и свищей, коррозии. Прозмазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных и дверных заполнений, целостности фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подвалы, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление: - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов, вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка сменных банок. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выкаток.
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	45 раз в год (ежедневно)	Прочистка трассы труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрытием люков Постоянный контроль параметров теплопостели и воды (давления, температуры, расход). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев при необходимости), палладка и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуска лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме подлочического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, полов Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установка лент в крепления отпаек, внутренних водосточек
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, устрепение и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка шумки на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления и дверные в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоборников, вентузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление. Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязефилов, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и палладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4.	Гидрометеорологическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освидетельствование мест общего пользования и теплоцентров.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей во 90 %.
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, задвижек/задел.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блока питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (о ВРУ, ВЦ)	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежедневный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	АУТЕР	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных



О.Б. Аранова



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Комсомольская дом № 27**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Комсомольская, дом № 27, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлеченному для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

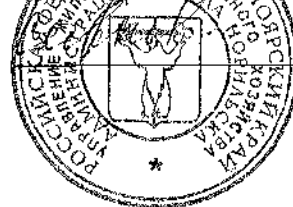
МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 27
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:134
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 32%
7. Год последнего капитального ремонта 2013 (Капитальный ремонт фундамента)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 70
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества нет
16. Строительный объем 19920,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 12770,5 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4562,0 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
746,6 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 250,4 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 496,2 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 740,0 кв.м
 - в) технические подвалы 740,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 1481,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:90

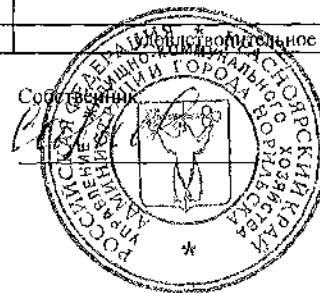
II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/б сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзитобетонные панели	удовлетворительное
3. Перегородки	ж/б панели	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/б панели ж/б панели -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная с чердачным перекрытием, залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	дощатые окрашенные, в санузлах цементные окрашенные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные переплета в проеме, окрашенные простые щитовые и из пресованной стружки -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	оклейка стен обоями, в коридорах-масляная окраска до потолка, в санузлах масляная окраска панелей, в ванной глазурированная плитка - -	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - - - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное



Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Собственник:

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

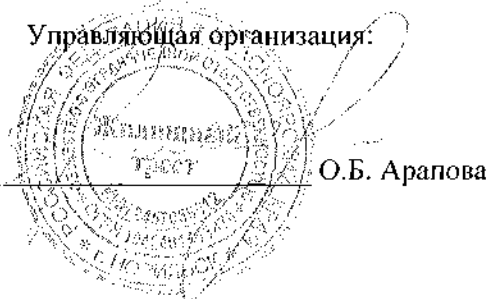
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка тротуаров	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоросборных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О максимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена свинцов, восстановление
1.6.3	навесные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных коанов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением многоквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений: определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	шпальные кресты, раскрепление конструкций	шт.	12	геометрические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
1.1.2	Фасады и стены:	кв.м.	1 раз в год	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка крестами, установка закладных деталей Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отап. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр дазов в технических подпольях, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверзники, пружины)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набибка сальников, регулировка сальниковых банок. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети воровой	м.п	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности вентиляционных вытяжек.
1.2.3	Теплоэлектр. подомерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тротом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрытием люков
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллекционных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трат (прочистка и отогрев при необходимости) мандала и переминка систем
1.2.5	Мусоропровода	м.п	1 раз в год	Проверка состояния лифтий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.6	Система вентиляции в дымоудалении	ед.изм.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
				Проверка работоспособности оборудования и элементов системы, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов нац шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	ед.изм.	ежедневно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	ед.изм.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	ед.изм.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Отвечающих конструкций и пользадов			
2.1.1	Крыша (все конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша - мягкая крыша	кв.м кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прозапка фальцев и свищей
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Проверка состояния рудничного ковра, установка антен и крепления оттяжек, внутренних подставок
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах всеступенчатые клапаны	м.п кв.м кв.м	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вантузов.
2.2.3	Теплоцентры (газосмесительные), подомерные узлы	шт	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.4	Гидроинформационная промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Внешнее благоустройство		1 раз в год	Проверка исправности и работоспособности элементов мусоропровода
III.2.	Аварийное обслуживание			Проверка работоспособности оборудования и элементов системы, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов нац шахтами и дефлекторов.
III.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей
IV.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панели домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячно - по показаниям приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификация	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячно - по показаниям приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячно - по показаниям приборов

О.Б. Арапова

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

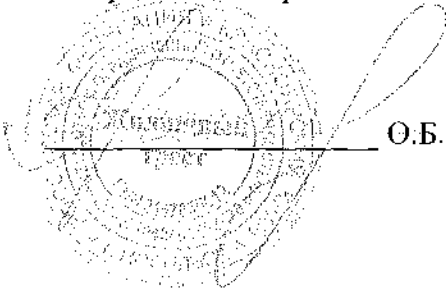
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 3**

г. Норильск

« 01 » 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск пр. Ленинский, дом № 3**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов ХГ водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

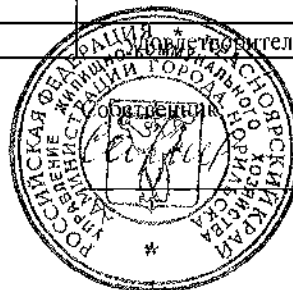
1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, пр-т Ленинский, д.3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0000000:7602
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1951
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 46%
7. Год последнего капитального ремонта 2015 (Капитальный ремонт перекрытий)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 72
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 4
16. Строительный объем 35082,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 7790,08 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 5981,1 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1218,0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
590,98 кв.м
18. Количество лестниц 4 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 590,98 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1920,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1920,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 5058,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:57

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	деревянное деревянное полы деревянные	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля металлическая	удовлетворительное
6. Полы	дощатые по лагам, окрашенные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные переплеты филенчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, окраска водными и масляными составами оштукатурка фасада, окраска	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

Собственник:

О.Б. Арапова



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в Д/Т	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров Д/Т	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (прим. крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подтолий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, копаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадам			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные ступи	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сайпов, восстановление
1.6.3	панельные ступи	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Замена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнения
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Замена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, замена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Замена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеленных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеленных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здание без деформации - 4 раза в год здание с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здание с активной деформацией - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечноммерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
1.1.2	шпалы-насти, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных досок
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
1.1.2		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
1.1.2		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр дазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.2		кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (двостворчатые, пружины)
1.1.3	Перекрытия			
1.1.3	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, неустойчивости деревянных элементов в местах опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на лючки и двери выхода на чердак
1.1.4	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений трубчатых и фальцевых покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
1.1.4	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
1.1.4	очистка кровли от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
1.1.5	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных, дверных и лючковых, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
1.1.5	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры в пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смычных банков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выкаток
1.2.3.	Теплоэлектр., водосчетные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости), наладка и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подвезов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей коррозии. Промазка фальцев и свищей.
	- мягкая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных запорных. Установка пружин на входных дверях.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление, консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	2 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вентузов.
	лестничные клетки	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тросов, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц.
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водосчетные узлы	шт.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
		шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %.
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденных трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденных волно-распределительных устройств, электрооборуд.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт проводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка в техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка в техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка в техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование.

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего/холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом/нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 5**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск пр. Ленинский, дом № 5, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (наимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов к водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать наймателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные, оштукатуренные с 2 сторон	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные, оштукатуренные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	деревянное деревянное полы деревянные	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля железная	удовлетворительное
6. Полы	дощатые окрашенные мозаичные в саунах плитка	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные филенчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка лобовка, окраска окон и дверей штукатурная отделка повышенного качества	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) лечи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
И.Е. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



**Состав общего имущества в отношении которого
осуществляется управление.**

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДПТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДПТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинсекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (архивную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подтолий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоросборных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, косяки и зовты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена кронштейнов, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка кров. бетоном и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, замена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждения
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столбчатых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоечных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление.
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление проевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена счетчиков	шт.	15 лет	Замена счетчиков мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполы	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" ящиков - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) Геометрические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	шпальные крепления, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закаленных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов
		кв.м.	1 раз в год	Осмотр подов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (св. конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	3 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия коррозии и свищей, коррозии. Промазка фальцем и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждений несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.измер.	Периодичность работ	Цель работы
1.2.	Техническое осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление: - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях проектика канализационной сети двухэтажной	кв.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка сливных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир). Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выстоек. Проектика трассой труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с отключением и закрытием люков
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежемесячно)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При выявлении мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трала (проектика и отогрев при необходимости) насосов и теплового пункта
1.2.4.	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	ед.изм.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов системы, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонной и/или шахтной и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и двенадцатересечных блоков	ед.изм.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуска лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	ед.изм.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов: отработавших нормативный срок	ед.изм.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкции, отделочные перекрытия и помещения) - металлическая крыша - мягкая крыша	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений кровли и фальцев покрытий. Проверка наличия пробок и свищей, коррозии. Прокладка фальцев и свищей. Проверка состояния рулонного ковра, установки зпнп и крепления отяжек, внутренних подстохов
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входов дверей и оконных заполнений. Установка пружин на входных люверсах
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления и две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистки воздухоотборников, вентузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	к.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт	1 раз в год	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности границ, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек. Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.4.	Гидропневматическая арматура и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ в ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, обрешетки контейнеров, входов и входных дверей до 90 %.
III.	Внешнее благоустройство	шт	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная ликвидация аварийных ситуаций путем устранения неисправностей трубопроводов, полоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений общедомовых устройств, электросетей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт аппаратов входных дверей, панелей домофонной системы, электросеть, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м, в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодовой замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодное поверочное обслуживание прибора
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодное поверочное обслуживание прибора (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодное поверочное обслуживание прибора

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего/холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом/нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

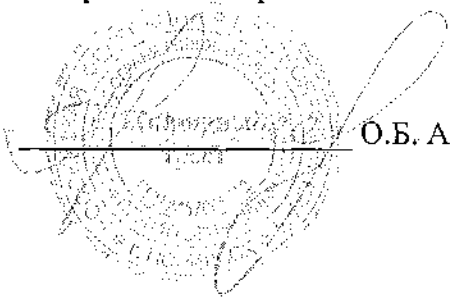
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 7**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск пр. Ленинский, дом № 7, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домоводной книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (наимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска



О.А. Сарычева

**Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

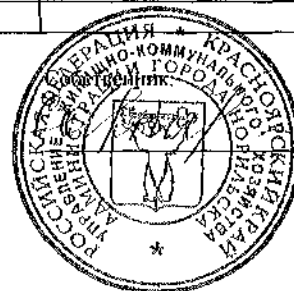
1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, пр-т Ленинский, д.7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:00000007591
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1954
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 45%
7. Год последнего капитального ремонта 2015 (Капитальный ремонт перекрытий)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 110
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 8
16. Строительный объем 51607,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 10959,13 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7620,43 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2355,6 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
983,1 кв.м
18. Количество лестниц 6 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 983,1 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 2197 кв.м
 - в) технические подвалы 2197 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 6582 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:47

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	железобетонные столбы, фундамент кирпичный, ленточный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные, толщина 0,68 м	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные и деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуетажные подвальные другое	деревянное, утепленное деревянное, оштукатуренное полы деревянные	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля железо	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные, в санузлах метлахская плитка	удовлетворительное
7. Просмы окна двери другое	двойные, створные с простыми приборами филенчатые с простыми приборами	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка стен, окраска окон, дверей штукатурка и окраска стен	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) лечи калориферы АГВ другое II. Крыльца	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от яледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

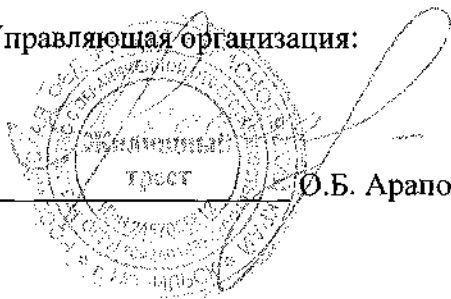
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми\нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 11**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. **Норильск пр. Ленинский, дом № 11**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственнику» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОГРН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, пр-т Ленинский, д.11
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:00000007595
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1956
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 49%
7. Год последнего капитального ремонта 2013 (Капитальный ремонт фундамента)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 6
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 129
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 8
16. Строительный объем 56561,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 12292,3 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 9326,7 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1904,6 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1061,0 кв.м
18. Количество лестниц 8 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 1061,0 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 3029,0 кв.м
 - в) технические подвалы 3029,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 7807,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:45

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	железобетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные, фибролитовые	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	железобетонные плиты железобетонные плиты	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля - железо	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, в санузлах метлахская плитка, в госбанке- линолеум	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные филенчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, окраска окон, дверей, пенелей штукатурка, окраска	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	-	-

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.	1 раз в год	1 раз в год
Дезаргизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№/п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кофаски и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт ошесток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	кирпичные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расщелин швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена свинцов, восстановление
1.6.3	натяжные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирные системы		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	л.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	л.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	л.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осматривать в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	шпильные клети, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка заклинных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лагов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие пробои, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (все конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений ребер и фальцев покрытий. Проверка наличия пробои и свищей, коррозии. Прозмазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водосточков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и вв	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулируемых кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набишка сапунных, регулировка сливных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выстоек
1.2.3	Теплоцентры, водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежемесячно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности графа (прочистка и отогрев при необходимости) завалка и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	ед.изм.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и элеваторных блоков	ед.изм.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	ед.изм.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, обработавших нормативный срок	ед.изм.	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей.
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водостоков
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных запорных. Установка пружин на оконных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, ржавовки, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотделки, панелей
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элементов, запорной арматуры, набишка сапунных, очистка грязевиков, полерка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности графов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.4	Гидроинформационная промывка и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание	шт. руб. кв.м в месяц	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ури и входных дверей до 90 % Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений автосто-распределительных устройств, электрокабелей.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электролампа, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны для коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов

О.Б. Аранова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

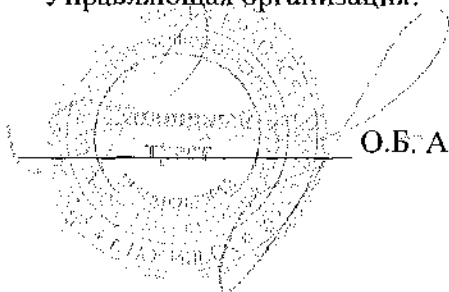
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 13**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. **Норильск пр. Ленинский, дом № 13**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов к/у водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН


Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88


Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор


О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»


О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, пр-т Ленинский, д.13
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0000000:7652
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1957
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 36%
7. Год последнего капитального ремонта 2011 (Капитальный ремонт фасада)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 180
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 10
16. Строительный объем 69591,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 15727,26 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 12314,66 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2092,1 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1317,5 кв.м
18. Количество лестниц 11 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 1317,5 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 3990,0 кв.м
 - в) технические подвалы 3990,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 10875,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:55

III. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	железобетонные столбы на глубине 5,5 м ростверк монолитный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные блоки толщина 65 см, кирпичные и фибролитовые	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные, фибролитовые	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	железобетонные плиты железобетонное железобетонное	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные кровля железная	удовлетворительное
6. Полы	в жилых деревянные, в санузлах цементные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	по 2 створных переплета в проёме филенчатые приборы простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка стен и потолка, окраска окон и дверей, в санузлах пенселей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца *	ж/бетонные	удовлетворительное



Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

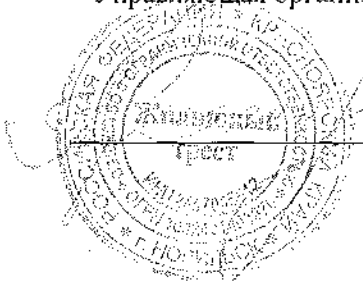
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка радиаторов, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прик. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Смещение снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подвалов	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Еднц. измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной заборки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	капитальные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	навесные системы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнения, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ГВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДТТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформирующиеся - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	оптимальные клетч. раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление скрутками, установка завальцованных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных заборок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр подвалов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (любоходки, врезные)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (сое конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на двери и выходы на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия гребней и свинцев, коррозии. Промывка фальцев и свинцев. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных отливов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.измер.	Периодичность работ	Цели работ
1.2.1	Техническое осмотры общих коммуникаций, устройств Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м.	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подетактов для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопроеды, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м.	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, счетчиков, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка свищей, регулировка сливных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	проектика канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проектика трассой труб дворовой канализации с очисткой от грязи и ароматизацией колодезь, с открыванием и закрыванием люков
1.2.3	Теплоцентры, водосчетчики учета	шт.	48 раз в год (ежемесячно)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трала (проектика и отогрев при необходимости) маналка и герметизация систем
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	ед.шт.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и вспомогательных блоков	ед.шт.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	ед.шт.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из отключившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	ед.шт.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	ед.шт.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезону эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций - пользаков Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Проматка фальцев и свищей.
	- мягкая кровля	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки лент и крепления отяжек, внутренних водосточев
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт оконных створ и оконных запорных. Установка пробок на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м.	при необходимости	Восстановление остекления в дверных и оконных проемах в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кв.м.	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборника, вентулов.
	вспомогательные клапаны	м.п.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2	Водопроеды, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3	Теплоцентры (технические), водосчетчики учета	шт.	1 раз в год	Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тралов, ревизия насосов и водосчетчиков, проверка работоспособности и маналка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, опрессовка трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.4	Гидропневматическая промывка и деаэрация систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, деаэрация, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров
III.	Вспомогательные устройства	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния асбестовых прокладок, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, лестных, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 50%.
IV.	Аварийное обслуживание Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденный вентиль-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панели домофонной системы, электрозамок, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года и в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежедневный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежедневный учет данных

О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

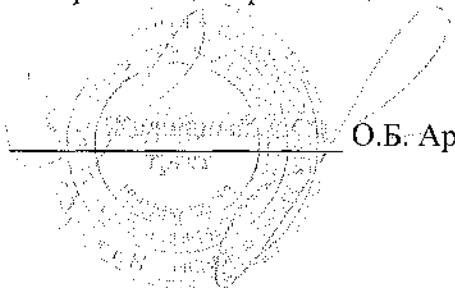
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

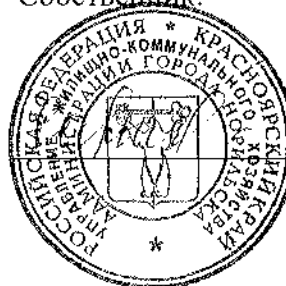
Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 15**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Арановой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск пр. Ленинский, дом № 15, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за насм в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организацией» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (наемателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (наемателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (наемателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (наемателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (наемателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (наемателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (наемателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (наемателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	железобетонные столбы ростверк монолитный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные блоки	удовлетворительное
3. Перегородки	фибролитовые оштукатуренные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	железобетонные панели утепленные пенобетоном железобетонные плиты	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные кровля железная	удовлетворительное
6. Полы	дощатые по лагам окрашенные, на I этаже метлахская плитка	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	в проёме по 2 створных переплета филенчатые приборы простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, масляная окраска окон, дверей, пенелей фасад-штукатурка, побелка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	имеется - имеется - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезартизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от валежи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполья	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
I	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кошки и зонты, ремонт слуховых окон и люков
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт ендов, ограждений, парапетных плит
1.4	Складка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление складки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной кладки	кв.м	5 лет	Перекрытие оголенных участков, замена проф. листов и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные системы	кв.м	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена свисов, восстановление
1.6.3	навесные системы	кв.м	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, замена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление и подьездах	п.м	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт кормуров в ДТГ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт откосов по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков откосов до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением индивидуальных устройств)	п.м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
I.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотов-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабиль. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры сезонмерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	опалубочные клетки, расширяющиеся конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей расширяющихся конструкций, доукомплектовка киями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00.
		кв.м	1 раз в год	выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния поволоковых забирок, крепление существующего ограждения - открытие продухов
		кв.м	1 раз в год	Осмотр лавов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления целостности притворов входных дверей, самозакрывающихся мехрств в (лодочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их обитания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (св. конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и наводка замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений трубной и фальцевых покрытий. Проверка наличия пробоя и свисей, коррозии. Промазка фальцев и свисей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности прижима оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общин коммунальных устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка сменных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выкаток
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Измерения трюком труб дворовой канализации и очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости) насоса и переключателя систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей в арматуре, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электротехники.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	едина.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов в диспетчерских блоках	едина.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	едина.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и букс лифта и работу
1.3.3.	Техническое обслуживание	едина.	1 раз в год по календарю 25 дел. ляде ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	едина.		Списки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Организованных конструкций, выходов			
2.1.1.	Крыша (се конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений стропил и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прозмазка фальцев и свищей
	- мягкая крыша	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отливов, внутренних водосточов
2.1.2.	Деревянные конструкции (двери и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт изношенных дверей и оконных заполнения. Установка нажимов на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в местах общего пользования
II.2.	Общедомовые коммунальные устройства			
2.2.1.	Центральное отопление, консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухоотборников, вантузов.
	песчаные злетки	шт.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (санитарно-технические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности тросов, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	кв.м	4 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, ограждение калитки входы, входы и входных дверей во 90%
IV.	Аварийное обслуживание			
IV.1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденный вводно-распределительных устройств, электрощитов
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, цепей домофонной системы, электромех. блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Колодезные замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности колодезного замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

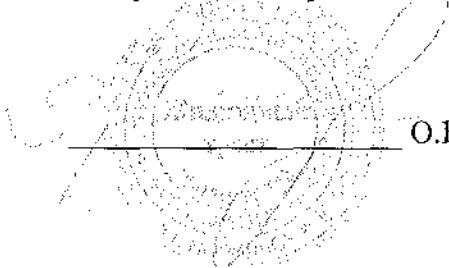
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми\нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск пр. Ленинский дом № 17**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. **Норильск пр. Ленинский, дом № 17**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домоводной книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов к/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственнику» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причисления убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (наимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества перуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

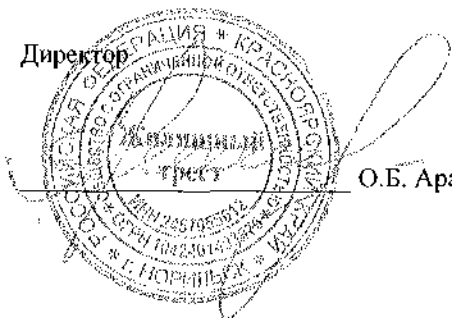
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/сч 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, пр-т Ленинский, д.17
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402004:66
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1957
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 43%
7. Год последнего капитального ремонта 2011 (Капитальный ремонт фасада)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 191
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 26
16. Строительный объем 18888,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 16334,2 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 12786,7 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2212,0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1335,5 кв.м
18. Количество лестниц 11 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 1335,5 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи — кв.м
 - б) чердаки 3895,0 кв.м
 - в) технические подвалы 3895,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 11228,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:58

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	железобетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные блоки	удовлетворительное
3. Перегородки	фибролитовые оштукатуренные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	железобетонные панели утепленные пенобетоном железобетонное	удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные кровля железная	удовлетворительное
6. Полы	дощатые по лагам окрашенные, на I этаже метлахская плитка	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	в проёме по 2 створных переплета филенчатые приборы простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, масляная окраска окон, дверей, панелей фасад-штукатурка, побелка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 имеется - имеется - - - - имеется -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	 имеется имеется имеется имеется - - - -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, алафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезрагизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /трим./ (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполья	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия оцинкованными листами, кольями и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, паралельных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	крупные трещины	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена оливок, восстановление
1.6.3	мелкие трещины	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Замена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, замена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Замена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, замена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Замена отдельных участков (трубопровода до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмостки до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений: определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	опальные стены, раскрепляющие конструкции	шт	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клепками, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доядчики, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие проливов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (с/е конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и наводка замков на лотки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробок и свищей, коррозии. Промозка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройства			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м.	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м.	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка сменных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрыванием люка Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т.у. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и эгогрев при необходимости) малака и регулировка систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	ед.изм.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов, жалюзи и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	ед.изм.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	ед.изм.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	ед.изм.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, пользазов			
2.1.1.	Крыша (ее конструкция, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей.
	- мягкая крыша	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки лент и крепления отжигек, внутренних водостоков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт вхоных дверей и оконных заполнений. Установка шужин на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м.	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление: консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кв.м.	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухоборников, вантузов.
	лестничные клетки	м.п.	0,2	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек.
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
	Аварийное обслуживание	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденных трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозанка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

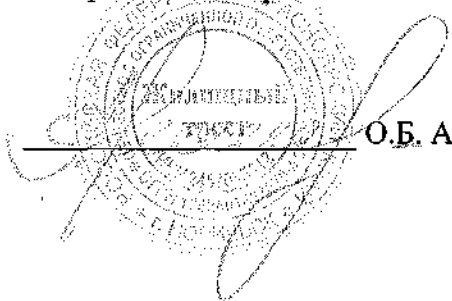
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Набережная Урванцева дом № 33**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. **Норильск ул. Набережная Урванцева, дом № 33**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложениях №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домоводной книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов к/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

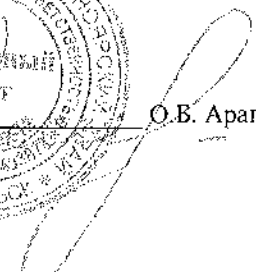
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.В. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Набережная Урванцева, д. 33
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:122
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 32%
7. Год последнего капитального ремонта 2011 (Капитальный ремонт кровли)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 192
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 2
16. Строительный объем 52104,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 13822,6 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 11640,2 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 95,5 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
2086,9 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 955,1 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 1131,8 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1912,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1912,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 4791,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:96

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзито-бетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	ж/бетонные панели	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты	удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная, залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные, в сан узлах бетон	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	2 створных переплета в проеме простые из пресованной стружки	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	оклейка стен обоями, окраска панелей масляной краской	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Кровля	ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.	1 раз в год	1 раз в год
Дезартизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполний	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДичНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв. м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпачки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв. м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв. м	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной заборки	кв. м	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка цокоф листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв. м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные свесы	кв. м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв. м	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена лифтовых, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п. м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п. м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовка, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров и ДЛТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв. м	5 лет	Ремонт или восстановление прогнивших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п. м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (п ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" пикетов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	шпальные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление гвоздками, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв. м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отл. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв. м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв. м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных заборок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр пазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв. м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв. м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляция
1.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв. м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на двери и двери выходов на чердак
	металлические кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений кровель и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонной ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв. м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смеси-елей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смыльных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выстоек
1.2.3.	Теплоцентры, водосмерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрытием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев при необходимости) запорки и регулировка систем
1.2.4	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технической о состоянии и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов из шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций - фасады			
2.1.1.	Крыша (ее конструкция, чердачные перекрытия и помещения) - методическая проверка - проверка кровли	кв.м. кв.м.	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прокладка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки аптен и крепления стяжек, внутренних водосточков
2.1.2	Деревянные конструкции (черные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт впадин дверей и оконных запорений. Установка пазухи на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. кв.м. квартир м.п.	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, отсечка воздушных пробок, вентулов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	4 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, отсечка насосов, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов и водосмерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водосмерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлические испытания трубопроводов.
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских и ровных комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, крыш и входных дверей до 90 %.
III.	Внешний благоустройство	шт.	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденной аварийно-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт проводки входных дверей, панелей домофонной системы, электрошамка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые системы коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности вентиляции коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Обслуживание приборов учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных (давление, температура), ежемесячный учет данных
		руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование.

О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

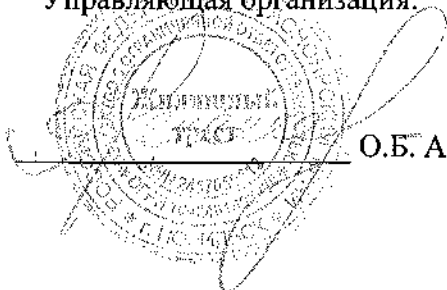
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Набережная Урванцева дом № 37**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Набережная Урванцева, дом № 37, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (наймаем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать наймателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договором (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлеченному для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственнику» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОНУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (наемателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

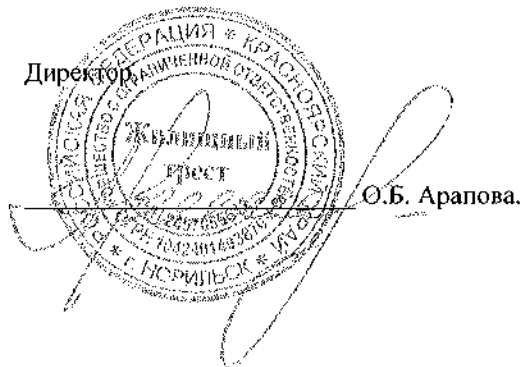
Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88


Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации


О.Б. Арапова.


О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Набережная Урванцева, д. 37
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:102
3. Серия, тип постройки К-69, кирпичный
4. Год постройки 1985
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 29%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Установка общедомовых электросчетчиков)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 96
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 1
16. Строительный объем 19996,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 6809,8 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4991,1 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 707,0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1111,7 кв.м
18. Количество лестниц 3 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 1103,3 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи 710,9 кв.м
 - б) чердаки 1110,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1110,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 3695,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:91

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные, ж/бетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная, рубероид, залит битумом	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, обои, окраска окон, дверей, панелей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	сборные ж/бетонные	удовлетворительное

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, лифтовых и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезартизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от лаведи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка тротуаров	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей дымарации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполз	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Присып и размещение снега	10% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Присып и размещение снега	15% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Присып и размещение снега	25% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Присып и размещение снега	30% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стижка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стижки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекладка отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карпачные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сланов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеспиритовый ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолка, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена электродвигателей, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизолярия труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением выключателей квартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена поврежденных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
4.	Технический надзор		Осмотры в год	
4.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
4.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания со стабильными деформациями - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	вспомогательные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление клетками, установка завальных деталей
4.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отп. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в технических подпольях, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
4.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дополочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
4.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия арборов и свисов, коррозии. Промывка фальцев и свисов. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
4.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и герметичности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и др.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделочных помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единиц измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляция, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработки плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек
1.2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка тросом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодцев, с открыванием и закрыванием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности графа (прочистка и отогрев при необходимости) клапана и герметизация систем
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засора в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта ипуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния сводчатых гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водосточков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в леве нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление: консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вентузов.
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элементов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязеянок, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности троса, ревизия насосов а водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблицек.
2.2.4.	Гидроавтоматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. в месяц	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 % Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров сгожков канализации в жилом доме, повреждений вечно-распределительных устройств, электросетей
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамка, блоков питания, контрольного оборудования,
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м. в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.		руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование,

О.Б. Аранова

Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Набережная Урванцева дом № 39**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Набережная Урванцева, дом № 39, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственнику» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственнику» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОИУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

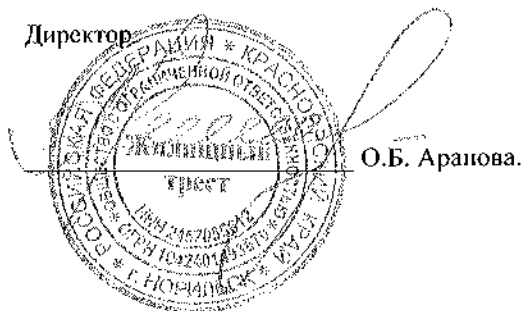
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Набережная Урванцева, д. 39
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:135
3. Серия, тип постройки к-69, кирпичный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 35%
7. Год последнего капитального ремонта 2014 (Капитальный ремонт фундамента)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 63
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 3
16. Строительный объем 12849,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 4671,7 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3308,6 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 640,5 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
722,6 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 722,6 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи 491,7 кв.м
 - б) чердаки 980,0 кв.м
 - в) технические подвалы 980,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2686,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:92

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные, ж/бетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная по перекрытиям технического этажа, рубероид в 3 слоя, залит битумом	удовлетворительное
6. Полы	дошчатые, окрашенные; в подсобных помещениях - линолеум	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные простые, шитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	побелка потолков, окраска стен, в ванных - глазурированная плитка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное - удовлетворительное - - удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное



руководитель:
О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

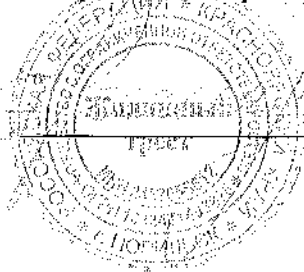
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подвалов	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНИЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окразка металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окразка покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт ошесток, ограждений, парничных плит
1.4	Стыжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стыжка чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Переделка отдельных участков, замена проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	каменные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивке швов, демонтаж элементов уступающих падешию, замена сливов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Замена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнения, замена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отвалившихся ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт балконов	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- капитальный ремонт		5 лет	Замена опорной арматуры, ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности. Ремонт или замена лифтов, вышедших из строя, замена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление и подвезды	п.м.	5 лет	Замена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), заливкой арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних подводящих концов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подвездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 100% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена электросчетчиков	шт.	15 лет	Замена электросчетчиков мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор			
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов		Осмотр в год	
1.1.1	Фундаменты и технические площадки		здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания с активными деформациями - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" этажей - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) Технические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями стальных конструкций
	шпалы и раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, проверка потребности несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лагов в техническом подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления целостности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (с коньковыми и чердачными помещениями)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и проверка замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений: рёбер и фальцев покрытий. Проверка наличия трещин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свдлей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних подпорок, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скальные сосульки	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скальные сосульки.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Уплотнение и установка дверных прокладок, ручек
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр.	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждений несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв. м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв. м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок и сальников, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дачной	м. л.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек
1.2.3	Теплоцентры, водомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Проверка состояния трасс труб дворовой канализации с очисткой от грязи и ирмовской короды, с открыванием и закрытием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности т.трапа (прочистка и отогрев при необходимости), набивка и герметизация систем Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.4	Электроснабжение	щитовая	4 раза в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.5	Мусоропроводы	м. л.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	слес.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет и более ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Кровля (все конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв. м	1 раз в год	Проверка состояния соединенной гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прокладка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв. м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установка аптел и крепления отдушек, внутренних водосточков
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные коробки)	шт.	2 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт вкл.ных дверей и оконных заполнений. Установка напужин на входных дверях.
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв. м.	при необходимости	Восстановление остекления в дверных и оконных местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м. л.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистки воздухоотборников, вантузов.
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2	вентиляционные клапаны	м. л.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м. л.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистки грязевиков, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности т.трапов, ревизия насосов и изомерных узлов, проверка работоспособности и набивка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), водомерные узлы	шт.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м. л.	1 раз в год	
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освидетельствование мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, мши и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв. м. и месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения порезов трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденной изоляции распределительных устройств, электропроводки
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв. м и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв. м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые приборы коллективного пользования	руб. кв. м. и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности приборов коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв. м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (МТ) * КРАСНОЯРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	руб. кв. м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
		руб. кв. м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов

О. В. Аранова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

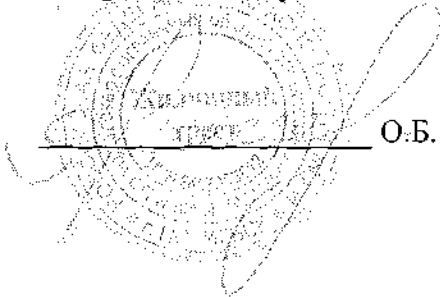
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Набережная Урванцева дом № 41**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: **г. Норильск ул. Набережная Урванцева, дом № 41**, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственнику» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлеченному для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

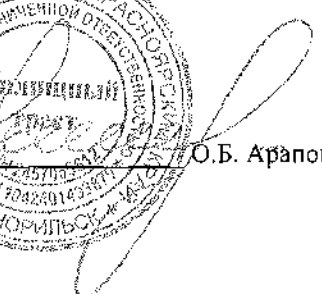
10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОГРН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Директор


О.Б. Арапова.

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

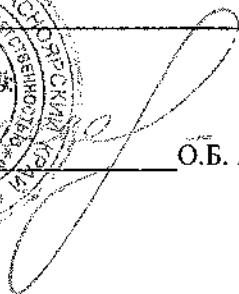
I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Набережная Урванцева, д. 41
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:104
3. Серия, тип постройки 111-112, панельный
4. Год постройки 1981
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 24%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Установка общедомовых электросчетчиков)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 70
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества нет
16. Строительный объем 19902,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 5273,4 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4520,5 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
752,9 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 302,6 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 450,3 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 723,0 кв.м
 - в) технические подвалы 723,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2136,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:93

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзито-бетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	керамзито-бетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная, залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	деревянные, окрашены	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створчатые щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	оклейка стен обоями, окраска окон, дверей, панелей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	 имеется - имеется - - имеется имеется имеется -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	 имеется имеется имеется имеется - - - -	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыша	ж/бетонные	удовлетворительное




 О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

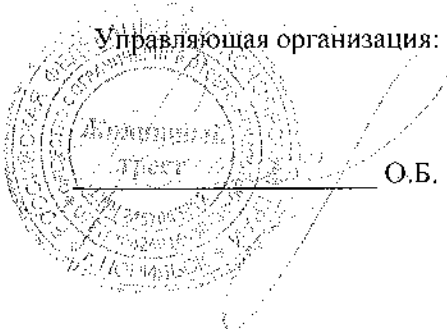
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

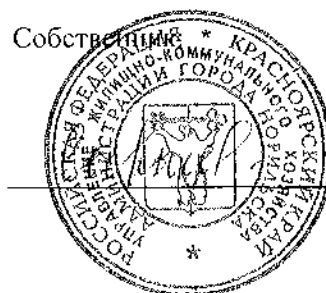
в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подползят	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посылка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Ед.изм. измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, кольяки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекладка отдельных участков, завивка проф. листом и т.п. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	крупные трещины	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена стяжек, восстановление
1.6.3	мелкие трещины	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, скова оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопровода), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних нежаропрочных коопов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением вводно-квартирных устройств)	п.м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотры в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здание без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания с активной стабильной деформацией - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных труб)
	мерзлотно-технический надзор за зданиями			
	штальные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных стержней
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лавов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дощечки, ружья)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их огибания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (св. конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска зимов из люков и дверей выходов на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений фронтонов и фальцев покрытий. Проверка наличия пробок и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийной о. слоя
	мягкие кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних подстопок, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности и притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и прочности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка лавных пожарн. ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Техническое осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка сливных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	проверка канализационной сети, дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выходов
1.2.3.	Теплоцентры, подомерные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Принимка трасс труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой концов, с открыванием и закрытием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трапа (прочистка и отогрев при необходимости) насадка и регулировка систем
1.2.4.	Электрооснабжение	площадка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов в диспетчерских блоках	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезону эксплуатации			
II.1.	Отражающих конструкций, покрытий			
2.1.1.	Кровли (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия прогнив и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей
2.1.2.	Деревянные конструкции (двери и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установки люков и крепления оттяжек, внутренних водосточков
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных запорных. Установка поручей на входных дверях
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление: консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах	м.п.	1 раз в год	Восстановление остекления в две линии в местах общего пользования
	вещные ящики	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, изгибов
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), подомерные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крание тлажи)
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.5.	Электрооснабжение		1 раз в год	Ревизия элементов систем
III.	Внешнее благоустройство			
III.1.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крыльца, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90%
IV.	Аварийное обслуживание			
IV.1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения поврежденный трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, поврежденный водо-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Доводочные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов



О.Б. Аранова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Набережная Урванцева дом № 45**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Набережная Урванцева, дом № 45, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственнику» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозам жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящем договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4 Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН


Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:


МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Набережная Урванцева, д. 45
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:127
3. Серия, тип постройки 111-112, смешанный
4. Год постройки 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 17%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Капитальный ремонт кровли)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 194
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества нет
16. Строительный объем 53801,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 13861,8 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 11814,4 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
2047,4 кв.м
18. Количество лестниц 5 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 865,0 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 1182,4 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1953,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1953,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 4221,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:94

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	керамзито-бетонные	удовлетворительное
3. Перегородки	ж/бетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные, утепленные ж/бетонные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная, залита битумом	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашены; в санузлах - бетон	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	2 створных переплета в проеме простые из прессованной стружки	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	оклейка стен обоями, покраска окон, дверей, пола	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	ж/бетонные	удовлетворительное



Исполнитель: О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:

О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и подоконников кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка тротуаров	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполний	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Едн. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
I	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног н. др., замена покрытия отдельными листами, копаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Связка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стыжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Перекрытие отдельных участков, зашивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные ступицы	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, рваных швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сломан, восстановление
1.6.3	панельные ступицы	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеспиритовый ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДТГ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (и ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабил. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	сплавные клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лагов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
		кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самоакрывающихся устройств (доводчики, пружины)
1.1.3	Перекрытия			
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (ее конструктив и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выходы на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния обшивки гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия проробки и свищей, коррозии. Прозразка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозионного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры в пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.1	Технические работы общедомовых коммунальных устройств Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прикладок-заделок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Замена прокладок в смесителях, набивка сальников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего количества квартир).
1.2.3	Теплоцентры, подотопные узлы	шт.	48 раз в год (ежедневно)	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выделок.
1.2.4	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Прочистка тротуар, труб дворовой канализации с очисткой от грязи в промывочной колодезь, с открыванием и закрыванием люков. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности троса (прочистка и отогрев при необходимости), наладка и пусконаладка систем.
1.2.5	Мусоропроводаы	м.п.	1 раз в год	Проверка состояния люков электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и защитных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка состояния люков электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и защитных установок. Мелкий ремонт электропроводки. Проверка работоспособности оборудования и элементов системы, устранение засоров в каналах, установление неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по обслуживанию пассажиров и остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое обслуживание	един.	1 раз в год	Оценки соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, обработка нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценки соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
2.1.1	Отражающих конструкций, покрытие кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия прогни и свищей, коррозии. Приработка фальцев и свищей. Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отжиг, внутренних водосточных
2.1.2	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт изношенных дверей и оконных заполнения. Установка резины на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две штuki в месяц, общего пользования
2.2.	Общедомовых коммунальных устройств			
2.2.1	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, риктоаки, ремонт и замена, проверка состояния креплений, подвесок, реверсия вентилей, очистка воздухоотборников, вантузов
2.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, реверсия вентилей, устранение воздушных пробок (квартальные этажи)
2.2.3	Теплоцентры (самостоятельные), подотопные узлы	шт.	1 раз в год	Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.4	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТРС	м.п.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.5	Электроснабжение	м.п.	1 раз в год	Ревизия электродов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности троса, реверсия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.5	Электроснабжение	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.
III.	Внешнее благоустройство	шт.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещение мест общего пользования и теплоцентров Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска огражденной крыльца, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ури и входных дверей до 90 %
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная документация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стиков канализации в жилом доме, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт дублирующих входных дверей, панелей домофонной системы, электрика, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3	Аварийное обслуживание	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование,



О.Б. Аранова



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Набережная Урванцева дом № 49**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Набережная Урванцева, дом № 49, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством и договором, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Непользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по проверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового – Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

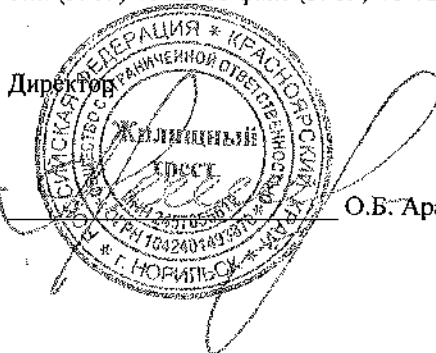
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор


О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»


О.А. Сарычева

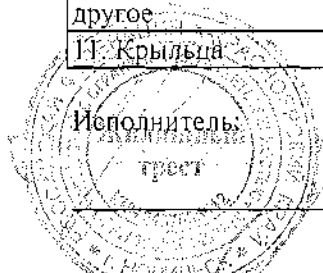
Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Набережная Урванцева, д. 49
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402015:123
3. Серия, тип постройки нк-12, кирпичный
4. Год постройки 1987
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 26%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Капитальный ремонт системы отопления)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 12
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 132
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 3
16. Строительный объем 53895,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 9928,4 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6466,5 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1377,5 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
2084,4 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 429,5 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров 1654,9 кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи 377,7 кв.м
 - б) чердаки 2448,0 кв.м
 - в) технические подвалы 2448,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 6817,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402015:95

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные оштукатуренные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	совмещенная по перекрытию технического этажа, рубероид в 3 слоя	удовлетворительное
6. Полы	дощатые	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные простые щитовые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, оклейка стен обоями, покраска окон, дверей, пола	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - имеется имеется имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное



Исполнитель
ТООТ

О.Б. Арапова



Собственник:

Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполья	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Принем и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Принем и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Принем и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Принем и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, водосточных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	крупные трещины	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, замена элементов угрожающих падению, замена сливов, восстановление
1.6.3	маленькие трещины	кв.м	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление и подвезды	л.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 13 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних несъемных колен
1.11	Теплоизоляция труб	л.м	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стальных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением многоквартирных устройств)	л.м	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотр в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформацией - 12 раз в год здания с активной деформацией - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания с стабильной деформацией - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	вероятно-технический надзор за зданиями			
	опалубочные конструкции, раскрепляющие конструкции	шт	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дowодчки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие проливов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (ее конструкции и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия прогнив и свищей, коррозии. Прозапка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Устранение и установка дверных пужин, ручек.
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические осмотры общих коммуникаций, устройств			
1.2.1	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выходов.
	прописка канализационной сети	м.п.	2 раза в год	Прочистка тросом труб диаметром канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезев, с откачиванием и заливыванием люков
1.2.3	Теплоцентры, индивидуальные узлы	кв.м	48 раз в год (ежедневно)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Дисквалификация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев при необходимости) лачалла и пелувиовка систем
1.2.4	Электроснабжение	площадь	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных щитов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.5	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по обслуживанию пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценке соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Отремонтировать конструкции, покрытия			
2.1.1	Крыша (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая крыша - мягкая крыша	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединительных гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия прогнивших свиней, коррозии. Прокладка фальцев и свиней Проверка состояния рулонного ковра, установки зацеп и крепления оттяжек, внутренних водосточков
2.1.2	Деревянные конструкции (двери и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на входных дверях
2.1.3	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в два этапа в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах элеваторные клапаны	кв.м кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухоотборников, вентузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м.	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, таблиц
2.2.3	Теплоцентры (сантехнические), индивидуальные узлы	кв.м	1 раз в год	Спресовка, промывка, дезинфекция, газарезачное испытание трубопроводов
2.2.4	Гидроинженерная профилактика и дезинфекция систем ТВС	кв.м	1 раз в год	
2.2.5	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещение мест общего пользования и теплоцентров
III.	Внешнее благоустройство			
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц	1 раз в год	Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, разборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений двояко-распределительных устройств, электрокабелей
V.	Дополнительные услуги			
5.1	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования,
5.2	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодовой замка
5.3	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверки и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний прибором
6.2	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные поверки параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3		руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 5 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, еже...

О.Б. Аранова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

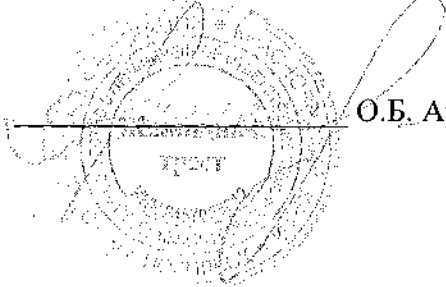
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

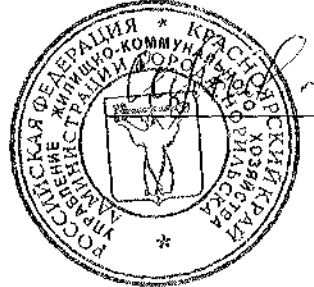
Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Советская дом № 4**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Советская, дом № 4, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (панимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организацией» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлечь к исполнению этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

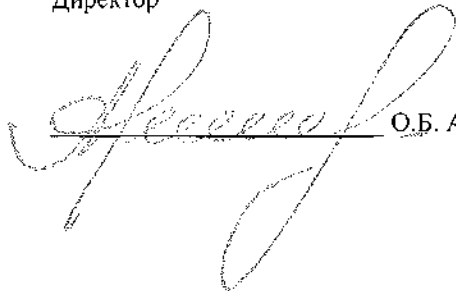
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому краю (Финансовое управление Администрации г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор


О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Советская, д.4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:87
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1956
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 52%
7. Год последнего капитального ремонта 2010 (Установка общедомовых электросчетчиков)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 50
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 5
16. Строительный объем 22481,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 5248,6 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3787,4 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1048,9 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 412,3 кв.м
18. Количество лестниц 4 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 412,3 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1703,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1703,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3344,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:40

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	сборные ж/бетонные плиты, отепленные деревянные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля - металлическая	удовлетворительное
6. Полы	дощатые по лагам, окрашены	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные, окрашены простые, филенчатые, окрашенные	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка, побелка, масляная окраска окон, дверей, пола	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное



Исполнитель:

Жилищный
трест

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

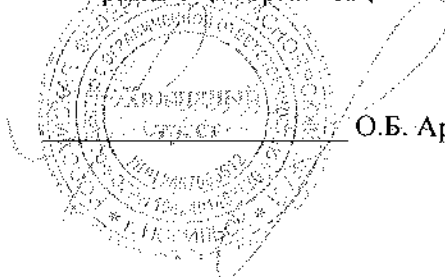
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДГТ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи (прим. крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приемков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусоприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Един. измер	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и пр., замена покрытия отдельными листами, кошаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цесольной забивки	кв.м.	5 лет	Перекрытие отдельных участков, забивка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	лв.м.	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	карнизные ступицы	кв.к.	5 лет	Заделка трещин, расщелина швов, ремонт элементов угрожающих падению, замена слинов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и алюминия, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общестроительный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов, Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт столярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мерзлотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующей деформациями - 12 раз в год здания с активной деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабилиз. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры сезонных грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	всплывающие клетки, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка канальями, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0,00, выявление отклонений от проектных признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния козырьковых забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр зазоров в технических подпольях, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (додвочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.к.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (сск конструкции и чердачные помещения)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка целостности кровли и свинцев, коррозии. Промзка фальцев и свинцев. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	двери и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных перелетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Едизм. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические работы общих коммуникаций, устройства			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях прочистка канализационной сети дворовой	кв.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытяжек. Прочистка трисом труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезя, с открыванием и закрыванием люков
1.2.3.	Теплоцентры, подоммерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отбор проб при необходимости) наладка и ликвидация систем
1.2.4.	Электроснабжение	лпатка	4 раза в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	един.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засора и заедания, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и электрочасовых блоков	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	един.	по мере необходимости	Работы по обслуживанию пассажиров из остановившегося лифта и тулк лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год	Оценко соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок	един.	по истечении 25 лет, далее еже-одно	Оценко соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, подъездов			
2.1.1.	Кровля (все конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей Проверка состояния ручного ковра, установки антен и крепления огражек, внутренних водосточек
2.1.2.	Деревянные конструкции (деревянные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт оконных дверей и оконных заполнения. Установка пружин на оконных дверях
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления и аве планки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление консервация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах лестничные клетки	м.п. кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, ревизия, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, вантузов. Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия электродов, запорной арматуры, наладка сальников, очистка протечек, поперка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов и водомерных узлов, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические), подоммерные узлы	шт	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопровода
2.2.4.	Гидравлическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦС, освещения мест общего пользования и теплоцентров
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90 %
III.	Внешнее благоустройство	шт	1 раз в год	
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров в местах канализации в жилом доме, повреждений впадно-распределительных устройств, электросетей.
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, входов домофонной системы, электротяжка, блок питания, контрольного оборудования,
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (ДЭИ) ж/к	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный контроль параметров (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	ДЭИ ж/к	руб. кв.м. в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных



О.Б. Арапова



**Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и
«Собственника»**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

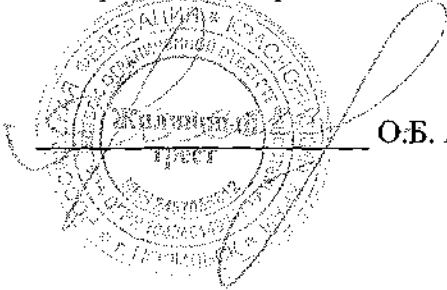
Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:

Собственник:



О.Б. Арапова



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Советская дом № 6**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Советская, дом № 6, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Советская дом № 6**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Советская, дом № 6, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (наимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (наимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (наимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (наимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (наимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (наимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (наимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) 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;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;

н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организацией» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копии протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОИУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

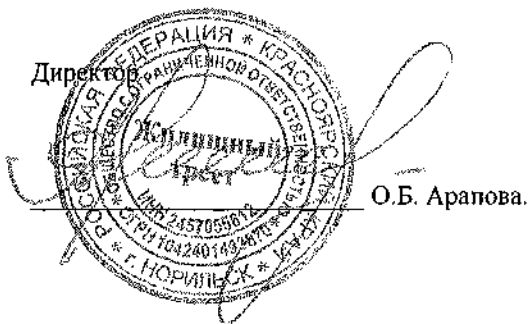
Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

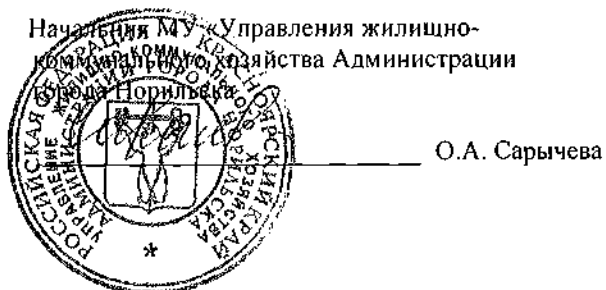
МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор



О.Б. Арапова.

Начальник МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска»



О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Советская, д.6
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:85
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1956
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа 42%
7. Год последнего капитального ремонта 2011 (Капитальный ремонт кровли)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 38
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 1
16. Строительный объем 12249,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 2750,1 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2410,7 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 113,0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
226,4 кв.м
18. Количество лестниц 2 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 226,4 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 738,0 кв.м
 - в) технические подвалы 738,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 2141,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:53

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	ж/бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные утепленные ж/бетонные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля - металлическая	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные филенчатые, приборы простые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка стен, потолков; масляная окраска окон, дверей, панелей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	-	-

Управляющая компания

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

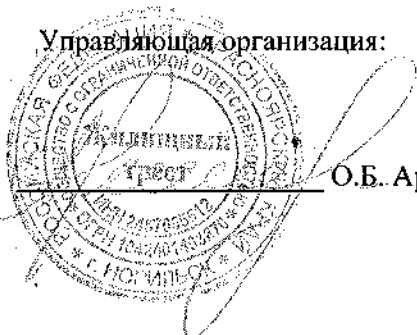
2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник



Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезинфекция помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (ручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территории от наледи /прим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течении июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполий	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О максимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№/№ п/п	Виды работ	Един. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилой дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м.	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м.	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м.	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м.	5 лет	Переделка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15% от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м.	8 лет	до 25% от общего объема швов здания
1.6.2	кирпичные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена швов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м.	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15% от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт.	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт.		
1.9.1	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей
1.9.2	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры. Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подвалах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15% от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подвезлов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоелярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДПТ	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стоелярных изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15% от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м.	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м.	5 лет	Замена неисправных участков электрической сети до 15% от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, щитов, рубильников	шт.	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2	- замена светильников	шт.	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья			
	мералотно-технический надзор за зданиями	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессиру. деформациями - 12 раз в год здания с актив. деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильн. деформ. - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" янков - при выявлении нарушений - определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок) геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций
	шпальные крепи, раскрепляющие конструкции	шт.	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукрепление клямками, установка закладных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м.	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отл. 0,00, выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности
		кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных заборок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр ливней в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Перекрытия	кв.м.	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дверочки, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м.	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, гниение причбов, трещины, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Крыши (без конструкций и чердачные помещений)	кв.м.	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия проробки и сайшей, коррозии. Промывка фальцев и сайшей. Проверка состояния антикоррозийного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м.	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт.	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных верплетов и дверей, заоснения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек
	подвезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт.	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Единица измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические работы общих коммуникаций, устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение - в чердачных помещениях и технических подпольях прочистка канализационной сети дворовой	кв.м м.п.	4 раза в год 2 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, наладка санников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир) Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных выстакан Прочистка тротуар труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезь, с открыванием и закрытием люков Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трана (прочистка и отогрев при необходимости), наладка и регулировка систем
1.2.3.	Теплообогрек, водомерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раз в год	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засора в каналах, устранение неисправностей жолов на участках и дефлекторов
1.2.6.	Система вентиляции в дымоудалении	елин.	1 раз в год	
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов в диспетчерских блоках	един.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	случаев	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и шум лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	един.	1 раз в год по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование дефектов, обработка данных нормативный срок	един.		Оценку соответствия лифта в форме аккредитации промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций - подьездов			
2.1.1.	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля - мягкая кровля	кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей Проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления отливов, внутренних водосточов
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и особые проемы)	лет.	2 раз в год	Укрепление, усиление и мелкий ремонт входных дверей и оконных проемов. Установка наличников входных дверей.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление канализация системы отопления - в чердачных помещениях - в квартирах всеступенчатые	кв.м кв.м кв.м	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей, очистка воздухоотборников, пантузов Проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей, устранение воздушных пробок (крайние этажи) Проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление Ревизия элементов, запорной арматуры, наладка санников, очистка грязевиков, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трана, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, написание схем, таблиц
2.2.3.	Теплоцентры (технические узлы, водомерные узлы)	шт.	1 раз в год	Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ГВС	кв.м	1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей по 80%
III.	Внешнее благоустройство			
III.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м в месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений водно-распределительных устройств, электрокабелей
IV.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводчиков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозвонка, блоков питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые системы коллективного пользования	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности системы коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятие показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодное снятие показаний приборов (давление, температура), ежемесячный учет данных
6.3.	АУТЭВ	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежегодное снятие данных

Управляющая организация

О.Б. Аранова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми/нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Договор управления многоквартирным домом по адресу
г. Норильск ул. Советская дом № 8**

г. Норильск

«01» 04 2016г.

Управляющая организация ООО «Жилищный трест» в лице Генерального директора Араповой Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Норильск ул. Советская, дом № 8, в лице начальника МУ «Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска Сарычевой Ольги Александровны, действующей от имени собственников помещений многоквартирного дома, и на основании протокола общего собрания собственников помещений от «29» февраля 2016г. именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «29» февраля 2016г хранящегося по адресу: г. Норильск, ул. Комсомольская, д. 26 ООО «Жилищный трест»).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

1.3 Граница эксплуатационной ответственности указана в приложении № 4.

1.4. 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 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, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам и нанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2 «Управляющая организация» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором с «Управляющей организацией».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 и № 2 к настоящему Договору.

2.4. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение «Управляющей организацией» следующих юридических и фактических действий:

2.4.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта (при наличии решения общего собрания о необходимости проведения текущего ремонта) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4.4. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества;

2.4.5. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.6. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе с привлечением платежных агентов.

2.4.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников»;

2.4.9. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. При этом «Собственник» не лишается возможности самостоятельно представлять свои интересы в вышеуказанных организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные правоотношения в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принимается равным объему работ и услуг указанному в постановлении Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализование);
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения «Собственников» помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.7. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.8. Принимать от «Собственника» плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с привлечением платежных агентов.

По распоряжению «Собственника», отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений «Собственника».

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

«Управляющая организация» может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с «Собственником».

3.1.9. По письменному запросу «Собственника», предоставлять информацию о ежемесячном общем объеме фактически собираемых денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги.

3.1.10. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Организовать и вести прием «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, «Управляющая организация» в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, «Управляющая организация» в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до «Собственника» (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую «Собственнику» (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. В случае выхода из строя общедомового прибора (далее ОПУ) учета коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), не устанавливать ОПУ и не вводить в коммерческий учет, без решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы за помещение в установленном законом порядке.

3.1.21. Обеспечить выдачу «Собственнику» (нанимателю, арендатору) платежных документов до 10 числа месяца следующего за истекшим. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию «Собственника» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственника» или несущих с «Собственником» солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию «Собственника» (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.26. Предоставлять «Собственнику» отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.27. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.28. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания «Собственников».

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением собственников, направляются на работы связанные с ресурсосбережением коммунальных ресурсов потребляемых собственниками по настоящему Договору, либо на иные цели определенные решением «Собственников».

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить «Собственнику» возможность контроля над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы по договору в полном объеме и в сроки установленные договором в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации» с данными, подтвержденными соответствующими документами, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечень необходимых работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей «Собственнику», ведение регистрационного учета граждан, с платежным агентом, уведомив о реквизитах данной организации «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора.

3.2.8 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников», согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках расположенных в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в принадлежащих ему помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- л) не допускать несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- м) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на фасадах, крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах и ином общем имуществе, без проектов, утвержденных в установленном законом порядке;
- н) не изменять расчетный диаметр стояков подводов х/г водоснабжения и отопления.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.5. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.6. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям

законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» не позднее 20 числа каждого месяца.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем «Управляющей организации» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации».

3.3.12. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

3.3.14. Определять, в том числе на основании предложений «Управляющей организации», необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.15. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении

настоящего договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах, утвержденных Правительством РФ и настоящим договоре (наряд, приказ, задание управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. В данном случае наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, так же имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

3.4.13. По своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» или привлекаемому для этих целей платежному агенту, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника» согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в настоящем договоре, Собственник обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством, действующим на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм.

4.4. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

4.6. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. «Управляющая организация» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых

услуг нормативным актам и действующему законодательству.

4.9. В случае причинения убытков собственнику по вине «Управляющей организации», последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

5.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества (в случае принятия общим собранием решения о необходимости проведения данных работ) в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

2) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый календарный год действия Договора, устанавливается равным размеру платы указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей в муниципальном жилом фонде. В последующие года размер платы за содержание и ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей организации». Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается равным указанном в постановлении Администрации г. Норильска для нанимателей муниципального жилого фонда.

«Управляющая организация» подготавливает для общего собрания собственников помещений в соответствии с условиями Договора, предложения по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых работ и услуг по текущему общему имуществу;

«Управляющая организация» не позднее 15 ноября текущего года, передает председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному собственниками помещений лицу, а в случае если председатель многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо не выбрано, или отказалось выполнять свои обязанности, или не может их исполнить (командировка, болезнь и т.п.), любому собственнику многоквартирного дома, предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечня необходимых работ по текущему ремонту в следующем году.

Лицо получившее указанные предложения Управляющей организации по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, обязано в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения указанных документов, инициировать проведение общего собрания собственников помещений с целью принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Инициатор общего собрания в течении 10 (десяти) календарных дней с момента проведения общего собрания, обязан направить в адрес «Управляющей организации» копию протокола общего собрания собственников помещений, и копии решений собственников помещений по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Если в указанный срок в адрес Управляющей организации не поступили копия протокола и решений собственников, размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год устанавливается органом местного самоуправления г.Норильска.

5.4. Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке действующего законодательства.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в соответствии с правилами, утвержденным Правительством РФ.

5.7 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» или привлекаемым ей по договору платежным агентом.

5.8 Дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей организацией», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

5.9 При оснащении многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов, плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Работы по поверке ОПУ тепла собственник оплачивает отдельно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 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);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организацией» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- противоправных действий «Собственника» (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и «Собственника» (нанимателя, арендатора).

6.4. Акт составляется в присутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику» (нанимателю, арендатору), а второй – «Управляющей организации».

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организацией» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового - Администрации города Норильска.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения собственниками помещений многоквартирного дома, обладающими более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД на их общем собрании, и подписывается председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, а в случае когда указанные лица не выбраны, или отказались исполнять свои обязанности, уполномоченным представителем органа местного самоуправления г. Норильска.

8.2 Настоящий договор заключен сроком на _____ и действует до _____.

8.3. В случае если за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, в адрес Управляющей организации не поступил протокол и решения Собственников о выборе иной Управляющей компании, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, или на иных условиях в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами в установленном законом порядке, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов в разумные сроки.

10.3. «Управляющая организация» не вправе передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам. В целях выполнения функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» имеет право заключать договоры на выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования со специализированными организациями.

10.4 «Управляющая организация» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное собственниками лицо, а в случае их отсутствия любой собственник помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр «Управляющей организации».

Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

10.5 Собственники помещений дают согласие на обработку своих персональных данных при привлечении «Управляющей организацией» иных юридических лиц, для осуществления регистрационного учета граждан.

10.6 Собственник муниципального имущества переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями «Собственника» (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

10.7 «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Уютный дом» 663302 Красноярский край
г. Норильск ул. Завенягина д. 3
ИНН 2457063395
КПП 245701001
ОРГН 1062457033814
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк г. Красноярск
р/сч 407 028 102 311 601 079 87
к/сч 301 018 108 000 000 006 27
БИК 040407627
тел. (3919) 46-72-88 факс (3919) 46-72-88

Собственник:

МУ «Управление жилищно-коммунального
хозяйства Администрации города Норильска»
663300 г. Норильск ул. Севастопольская д. 7
тел. 43-70-40 факс 43-70-41
Наименование получателя: УФК по Красноярскому
краю (Финансовое управление Администрации
г. Норильска л/счет 02193000660 МУ «Управление
жилищно-коммунального хозяйства Администрации
города Норильска» л/счет 03013000650)
ИНН 2457058211 КПП 245701001
Р/с 402 048 105 000 000 010
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск
БИК 040 407 001

Директор


О.Б. Арапова.

Начальник


О.А. Сарычева

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Норильск, ул. Советская, д.8
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
24:55:0402014:44
3. Серия, тип постройки сталинка, кирпичный
4. Год постройки 1955
5. Степень износа по данным государственного технического учета —
6. Степень фактического износа 54%
7. Год последнего капитального ремонта 2013 (Капитальный ремонт фундамента)
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома
аварийным и подлежащим сносу —
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 52
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего
имущества 1
16. Строительный объем 22319,0 куб.м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами
и лестничными клетками 5362,3 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4028,44 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме) 883,0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
450,86 кв.м
18. Количество лестниц 4 шт.
19. Уборочная площадь лестничных клеток 450,86 кв.м
20. Уборочная площадь общих коридоров нет кв.м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования:
 - а) технические этажи - кв.м
 - б) чердаки 1691,0 кв.м
 - в) технические подвалы 1691,0 кв.м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома 3565,0 кв.м
23. Кадастровый номер земельного участка 24:55:0402014:44

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	бетонные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	деревянные, кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные другое	ж/бетонные деревянные	удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	стропила деревянные, кровля - металлическая	удовлетворительное
6. Полы	дощатые, окрашенные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	двойные створные филенчатые	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная другое	штукатурка стен, потолков; окраска окон, дверей	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванные напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	имеется - имеется - - - - имеется -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	имеется имеется имеется имеется - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльцо	-	

Управляющая организация.

т.рест

О.Б. Арапова



Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества в отношении которого «Управляющей организацией» будет осуществляться управление включаются:

1. а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.а) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

б) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений жилым(нежилом) помещением, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

в) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:



**Периодичность и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования
жилищного фонда ООО "Жилищный трест" на 2016 год**

1. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, коридоров в ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, коридоров ДТГ	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках жилых домов	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков,	1 раз в год	1 раз в год
Дезрадикация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал

2. Уборка придомовой территории (ручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру ж/дома - 2м)	В дни снегопадов
Очистка территорий от наледи /трим. (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Уборка приямков	1 раз в неделю
Подметание территории на 6 м от ж/дома	Ежедневно в течение июня
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей нумерации домов	1 раз в год
Уборка чердаков и подполз	1 раз в год

3. Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусорприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	Летний период 1 раз в 10 дней

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории на 2016 год

Перечень работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
Октябрь-Ноябрь-Декабрь	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	10% выпавшего снега
Вывоз снега	10% выпавшего снега
Прием и размещение снега	10% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Январь-Февраль-Март	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	15% выпавшего снега
Вывоз снега	15% выпавшего снега
Прием и размещение снега	15% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Апрель	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	25% выпавшего снега
Вывоз снега	25% выпавшего снега
Прием и размещение снега	25% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости
Май	
Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
Погрузка снега универсальным погрузчиком	30% выпавшего снега
Вывоз снега	30% выпавшего снега
Прием и размещение снега	30% выпавшего снега
Посыпка территории	при необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ТРЕСТ" НА 2016 ГОД**

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013 г. № 290 "О максимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

№№ п/п	Виды работ	Единиц. измер.	Периодичность работ	Перечень работ
Текущий ремонт жилищного фонда				
1	Жилый дом	здание		Комплекс ремонтно-восстановительных работ по результатам технических осмотров
1.1	Ремонт металлической кровли	кв.м	5 лет	Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена отдельных стропильных ног и др., замена покрытия отдельными листами, колпак и зонта, ремонт слуховых окон и выходов
1.2	Окраска металлической кровли	кв.м.	5 лет	Окраска покрытия 100%
1.3	Ремонт мягкой кровли	кв.м	5 лет	Замена верхнего рулонного ковра 10 %, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт ошейков, ограждений, парапетных плит
1.4	Стяжка чердачного перекрытия	кв.м	10 лет	Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20 %
1.5	Ремонт цокольной забирки	кв.м	5 лет	Перекладка отдельных участков, заливка проф. листом и т.д. до 15 % от общего объема
1.6	Ремонт фасадов			
1.6.1	герметизация швов	кв.м	8 лет	до 25 % от общего объема швов здания
1.6.2	штробные стены	кв.м.	5 лет	Заделка трещин, расшивка швов, демонтаж элементов угрожающих падению, замена сайнов, восстановление
1.6.3	панельные стены	кв.м	5 лет	Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада
1.7	Ремонт деревянных конструкций	шт.	5 лет	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление
1.8	Ремонт крылец	шт	5 лет	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений
1.9	Ремонт теплоцентров	шт		
1.9.1.	- общеквартирный ремонт		10 лет	Заделка отверстий, окраска стен и потолков, дверей.
1.9.2.	- сантехнический ремонт		5 лет	Смена запорной арматуры, ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов
1.10	Ремонт систем ТВС (стальные трубы), включая отопление в подъездах	п.м.	5 лет	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов
1.11	Теплоизоляция труб	п.м.	5 лет	до 15 % от общей протяженности изолированных трубопроводов
1.12	Ремонт подъездов	шт.	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление, ремонт ступеней и площадок
1.13	Ремонт коридоров в ДГТ	шт	по решению общего собрания	Восстановление штукатурки, облицовки, ремонт стеновых изделий с частичной заменой, малярные работы, остекление.
1.14	Ремонт почтовых ящиков	блок	5 лет	Ремонт, замена 15 % от общего количества почтовых ящиков
1.15	Ремонт отмосток по периметру здания	кв.м	5 лет	Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади
1.16	Ремонт внутренних систем электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств)	п.м	5 лет	Замена венсанных участков электрической сети до 15 % от общего количества
1.16.1	- замена автоматических выключателей, шин, рубильников	шт	20 лет	Замена вышедших из строя автоматических выключателей, шин, рубильников (в ВРУ, ВЩ)
1.16.2.	- замена светильников	шт	15 лет	Замена светильников мест общего пользования
Содержание жилищного фонда				
1.	Технический надзор		Осмотров в год	
1.1.	Технические осмотры конструктивных элементов			
1.1.1	Фундаменты и технические подполья	здание	здания без деформации - 4 раза в год здания с прогрессирующими деформациями - 12 раз в год здания с активными деформациями - 8 раз в год (2 раза в квартал) здания стабильно деформирующиеся - 2 раза в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" виков - при выявлении нарушений, определение мероприятий по устранению Определение и документальное фиксирование температуры верхних слоев грунтов в основании фундаментов (при наличии температурных трубок)
	шпальные краны, раскрепляющие конструкции	шт	12	Устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка хвостами, установка защитных деталей
1.1.2	Фасады и стены	кв.м	1 раз в год	Визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00, выявление отклонений от проектных, признаков пожара, несущей способности
		кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.
		кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния цокольных забирок, крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в технических подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц
1.1.3	Покраски	кв.м	1 раз в год	Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дволички, пружины)
	деревянные чердачные	кв.м	1 раз в год	Выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания. Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции
1.1.4	Кровли (без конструкций и чердачные помещения)	кв.м	1 раз в год	Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак
	металлические кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Прозмазка фальцев и свищей. Проверка состояния антикоррозионного слоя
	мягкие кровли	кв.м.	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, внутренних водостоков, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение
	очистка кровель от снега, скалывание сосулек	кв.м	при необходимости	Очистка кровель от снега, скалывание сосулек.
1.1.5	Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД			
	дверные и оконные заполнения	шт	3 раза в год	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных парапетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных ручек, ручек.
	подъезды, лестничные клетки, теплоцентры и пр	шт	1 раз в год	Проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждений несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений

№№ п/п	Виды работ	Ед.измер.	Периодичность работ	Перечень работ
1.2.	Технические работы общих коммунальных устройств			
1.2.1.	Центральное отопление - в чердачных помещениях	кв.м	6 раз в год	Проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов, теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.
1.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	4 раза в год	Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры санитарно-технических приборов. Смена прокладок в смесителях, набивка салников, регулировка смывных бачков. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах (75% от общего кол-ва квартир)
	прочистка канализационной сети дворовой	м.п.	2 раза в год	Проверка исправности запорной арматуры, трубопроводов. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ. Контроль исправности канализационных вытжек
1.2.3.	Теплоцентры, водозерные узлы	шт	48 раз в год (ежедневно)	Прочистка трасс труб дворовой канализации с очисткой от грязи и промывкой колодезев, с открыванием и закрыванием люков
1.2.4.	Электроснабжение	площадка	4 раза в год	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) Проверка исправности и регулировка манометров, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов т. устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности т.трапа (прочистка и отогрев при необходимости) наливка и регулировка систем
1.2.5.	Мусоропроводы	м.п.	1 раз в год	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок. Мелкий ремонт электропроводки.
1.2.6.	Система вентиляции и дымоудаления	опн	1 раз в год	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов
1.3.	Лифты			
1.3.1.	Техническое обслуживание лифтов и диспетчерских блоков	ед.изм.	ежемесячно	Согласно технического регламента обслуживания лифтов
1.3.2.	Аварийное обслуживание	ед.изм.	по мере необходимости	Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу
1.3.3.	Техническое освидетельствование	ед.изм.	1 раз в год	Оценку соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования
1.3.4.	Диагностирование лифтов, обработка нормативный срок	ед.изм.	по истечении 25 лет, далее ежегодно	Оценку соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности
II.	Подготовка к сезонной эксплуатации			
II.1.	Ограждающих конструкций, польздод			
2.1.1.	Кровля (ее конструкции, чердачные перекрытия и помещения) - металлическая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния соединенной кровли и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промывка фальцев и свищей
	- мягкая кровля	кв.м	1 раз в год	Проверка состояния рулонного ковра, установка винтов и крепления оттяжек, внутренних водосточков
2.1.2.	Деревянные конструкции (дверные и оконные проемы)	шт.	2 раз в год	Укрепление, усиление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнения. Установка нажми на входных дверях.
2.1.3.	Остекление мест общего пользования	кв.м	при необходимости	Восстановление остекления в две нитки и метал общего пользования
II.2.	Общих коммуникаций, устройств			
2.2.1.	Центральное отопление-консервация системы отопления - в чердачных помещениях	м.п.	1 раз в год	Промывка и опрессовка сетей
	- в квартирах	кварт.	0,2	Проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилях, очистка воздухоотборников, вантузов.
	лестничные клетки	м.п.	* раз в год	Проверка герметичности трубопроводов, отдельных приборов, ревизия вентилях, устранение воздушных пробок (крайние этажи)
2.2.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение в чердачных помещениях и технических подпольях	кв.м	1 раз в год	Проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление
2.2.3.	Теплоцентры (сантехнические, водозерные узлы)	шт.	1 раз в год	Ревизия электродов, запорной арматуры, набивка салников, очистка грязеянок, проверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности т.трапа (прочистка и отогрев при необходимости) наливка и регулировка систем
2.2.4.	Гидропневматическая промывка и дезинфекция систем ТВС	м.п.	1 раз в год	Опресовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов
2.2.5.	Электроснабжение		1 раз в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВПЦ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.
III.	Внешнее благоустройство	шт	1 раз в год	Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт. Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, ути и входных дверей до 90%
IV.	Аварийное обслуживание			
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб. кв.м. и месяц		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений дымоходов распределительных устройств, электрощитов
V.	Дополнительные услуги			
5.1.	Домофоны	руб. кв.м в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности домофонной системы (ремонт доводков входных дверей, панелей домофонной системы, электрозамок, блоки питания, контрольного оборудования, коммуникационных линий)
5.2.	Кодовые замки	руб. кв.м. и месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности кодового замка
5.3.	Общедомовые антенны коллективного пользования	руб. кв.м. в месяц	при необходимости	Восстановление работоспособности антенны коллективного пользования
VI.	Общедомовые приборы учета			
6.1.	Общедомовые приборы учета	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 10 лет	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячные снятия показаний приборов
6.2.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	руб. кв.м в месяц	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный контроль за давлением, температурой, ежемесячный учет данных
6.3.	ДУТТ	руб. кв.м в месяц	поверка 1 раз в 3 года	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячный учет данных

О.Б. Арапова



Схема разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Границей раздела на сетях горячего\холодного водоснабжения является первый отключающий вентиль на отводе от стояка в жилом\нежилом помещении, а при его отсутствии – первый сварной шов на отводе к внутриквартирной разводке (место врезки обслуживается собственником помещения).

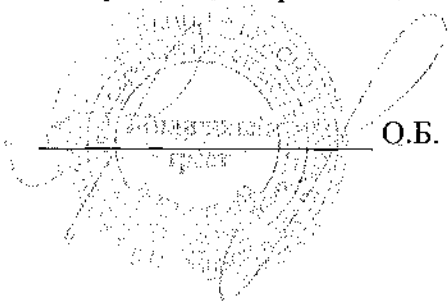
2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Место присоединения питающего провода к контактам квартирного электросчетчика, исключая контакты присоединения.

3) При эксплуатации сетей водоотведения.

Границей раздела на внутридомовых сетях водоотведения является, первое стыковое соединение от стояка или разводки водоотведения используемого двумя и более жилыми\нежилыми помещениями, и внутриквартирной разводкой водоотведения.

Управляющая организация:



О.Б. Арапова

Собственник:

