

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №25 по ул. Рыбников

г. Нарьян-Мар

"1" Июля 2014 г.

Собственники жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме указанные в Реестре (Приложение №5 к настоящему Договору), именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Базис», в лице Генерального директора Будкова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, далее именуемого «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

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

Заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения и предмет договора

Общие положения

1.1. На основании проведенного открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса № 2 от 02.10.2014г.), Собственник помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Рыбников дом № 25, передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в целях:

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

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

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

Предмет договора

1.4. Предметом договора является выполнение комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав которого указан в приложении 2 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирного дома, деятельности, указанной в настоящем Договоре.

1.5. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением 4 к настоящему договору, в течение определенного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №2 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

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

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

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

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 3 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

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

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего Договора содержится в приложении 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении 4 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя пользователям помещений счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса), должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

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

2.1.6. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий на инженерных сетях.

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

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

2.1.9. Предоставлять по запросам Собственника график выполнения работ, оказания услуг, перечень которых содержится в приложении 4 к настоящему Договору.

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

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

2.1.12. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора – телефон управляющей организации (81853)4-99-48. Адреса и номера телефонов аварийных служб размещаются в помещениях, общедоступных для всех Собственников, пользователей жилых помещений.

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

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

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

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

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

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

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не входящие в перечень услуг и работ, содержащихся в приложении 4 к настоящему Договору, по договорам, заключаемым с Собственником и пользователями помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

2.3. Собственник (пользователь) обязан:

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

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

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

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

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

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

2.3.7. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

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

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

2.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию:

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

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

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

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

2.3.14. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

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

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

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

2.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

3. Расчеты по договору

3.1. Обязанность по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников и (или) пользователя помещения с момента начала срока действия настоящего договора (с " " _____ 2014 г.). Уклонение Собственника от подписания настоящего Договора не освобождает его от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам и пользователям помещений (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником или пользователем помещений, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

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

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в приложении 4 к настоящему договору;
- плату за коммунальные услуги, перечисленные в приложении 3 к настоящему договору.

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

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

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

3.3.2. Собственник и пользователь помещения оплачивает услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается приложением 4 к настоящему Договору на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации.

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

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

3.4. Плата за коммунальные услуги.

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

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

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

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

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

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

3.6. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственник и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем перечисления на счет (Отделение № 8637 Сбербанка России г. Архангельск, р.сч. № 40702810804210000840, БИК 041117601).

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

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

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

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

3.6.5. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 № 354.

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

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

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

4. Ответственность Сторон

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

4.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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

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

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

4.5. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией

4.5.1. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций в форме передачи организатору конкурса в залог денежных средств. Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет **9 081 (Девять тысяч восемьдесят один) рубль 96 копеек**.

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

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

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с "01" ноября 2014 года.

Управляющая организация направляет для подписания Собственнику помещений в многоквартирном доме один экземпляр настоящего Договора, подписанный Управляющей организацией. Права и обязанности у Собственника помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты.

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

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 30 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 30 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);
- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;
- по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. По требованию Собственника договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 4.5.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

5.4. Договор может быть пролонгирован на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

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

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

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственника, пользователя помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления

многоквартирным домом:

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственника руководителями и специалистами Управляющей организации.

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

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

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

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

Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- список пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (приложение 1);
- описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (приложение 2);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (приложение 3);
- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (приложение 4).

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

«Собственник»

Согласно Реестра подписания собственниками помещений Договора управления (Приложение №5)

«Управляющая организация»

ООО «Базис»

Адрес юридический: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Полярная д. 25А

Адрес фактического месторасположения: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Оленяя, д.8 (10 п.)

Электронный адрес: bazisnm (a yandex.ru

ИНН 2983009233,

КПП 298301001,

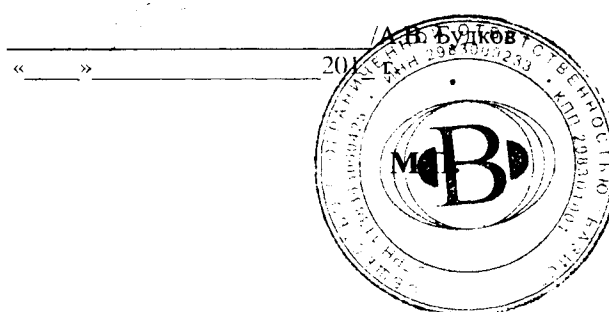
ОКПО 10380937,

ОГРН 113838000425

расчетный счет №40702810804210000840, в Ненецком ОСБ № 1582 г. Нарьян-Мара Архангельское ОСБ 8637 г. Архангельск

Телефоны: (81853)4-61-00 Бухгалтерия, (81853) 4-99-48
Общий отдел.

Генеральный директор



**Список пользователей жилых и нежилых помещений
в многоквартирном доме № 25 по ул. Рыбников г. Нарьян-Мара**

№ п/п	№ квартиры (наименование нежилого помещения)	Общая площадь помещений	Жилая площадь (для квартир)	Ф.И.О. (наименование юридического лица)	Количество лиц, проживающих совместно с пользователем	Паспортные данные (данные о регистрации юридического лица, банковские реквизиты)	Адрес регистрации (юридический адрес), контактные телефоны
КВАРТИРЫ							
1							
2							
3							
4							
5							
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ							
1							
2							
3							

**Описание общего имущества Собственников помещений
в многоквартирном доме № 25 по ул. Рыбников г. Нарьян-Мара.**

№ п/п	Наименование, технические характеристики
1.	Фундамент, вентиляционные окна, отмостка и цоколь
	Крыша, включающая кровлю, чердачное помещение, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия.
	Места общего пользования, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения.
	Ограждающие несущие конструкции МКД (в том числе - несущие стены, перекрытия).
	Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения.
	Электрическое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
2.	Инженерное оборудование
	Внутридомовые инженерные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных коробов, вытяжных труб, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
3.	Земельный участок.
	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, и другим общим имуществом, расположенным в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме № 25 по ул. Рыбников г. Нарьян-Мара

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

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **Рыбников, 25**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)	сумма начисления в месяц (рублей)
	Плата за содержание и ремонт жилого помещения		217 948,16	53,66	18 162,35
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирного дома		16 938,54	4,17	1 411,55
8	Техническое обслуживание конструктивных элементов	2 раза в год	4 427,58	1,09	368,97
8.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента				
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов				
	Осмотр стен				
8.2	Осмотр перекрытий и покрытий				
	Проверка кровли на отсутствие протечек				
	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке				
8.3	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи				
8.4	Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами				
8.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей				
8.6	Проверка состояния перегородок, внутренней отделки, полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме				
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме				
	При выявлении повреждений и нарушений конструктивных элементов - разработка плана восстановительных работ				
17	Текущий ремонт конструктивных элементов	при необходимости	12 510,96	3,08	1042,58
	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам кровли, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ				
	Восстановление или замена отдельных элементов крылец				
	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений				
	При выявлении нарушений целостности оконных и дверных заполнений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ				
	II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		55 378,58	13,63	4 614,88
13.	Техническое обслуживание систем вентиляции	2 раза в год	1 015,50	0,25	84,63
13.1	Осмотр системы вентиляции (каналы и шахты)				
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ				
22	Текущий ремонт систем вентиляции	при необходимости	203,10	0,05	16,93
	Устранение неплотностей, засоров в вентиляционных каналах				
9	Техническое обслуживание системы ХВС	по мере необходимости	0,00	0,00	0,00
9.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание элементов системы ХВС, относящихся к общедомовому имуществу многоквартирного дома				
	Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения				
9.2	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений				
18	Текущий ремонт системы ХВС		0,00	0,00	0,00

	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости			
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации				
10	Техническое обслуживание системы ГВС		0,00	0,00	0,00
10.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание элементов системы ГВС, относящихся к общедомовому имуществу многоквартирного дома	по мере необходимости			
	Постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения				
10.2	Промывка систем ГВС для удаления накипно-коррозионных отложений				
19	Текущий ремонт системы ГВС		0,00	0,00	0,00
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости			
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации				
11.	Техническое обслуживание системы отопления		0,00	0,00	0,00
11.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание элементов системы отопления, относящихся к общедомовому имуществу многоквартирного дома	по мере необходимости			
	Постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления				
11.2	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления				
	Удаление воздуха из системы отопления				
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений				
21	Текущий ремонт системы отопления		0,00	0,00	0,00
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости			
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации				
12.	Техническое обслуживание системы водоотведения		42 450,20	10,45	3537,52
12.1	Контроль состояния элементов внутренней канализации	по мере необходимости	0,00	0,00	0,00
12.2	Очистка выгребных ям	1 раз в год	42 450,20	10,45	3537,52
20	Текущий ремонт системы водоотведения, канализации		4 045,74	1,00	337,15
20.2	Восстановление исправности элементов внутренней канализации	при необходимости	1 990,38	0,49	165,87
20.4	Ремонт крышек септиков, выгребных ям		2 055,36	0,51	171,28
7	Техническое обслуживание сист электроснабжения		1 299,84	0,32	108,32
7.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	2 раза в год			
7.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения				
16	Текущий ремонт системы электроснабжения		1 868,52	0,46	155,71
	Замена вышедших из строя датчиков, проводки	по мере необходимости			
14	Техническое обслуживание системы газоснабжения		4 495,68	1,11	374,64
14.1	Осмотр газопровода и оборудования системы газоснабжения	1 раз в год	561,96		46,83
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		88 519,32	21,79	7 376,61
2	Уборка мест общего пользования		19 802,24	4,87	1650,19
2.5.	Подметание тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	14 165,42	3,49	1180,45
2.3.	Мытье тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	4 987,32	1,23	415,61
2.7.	Влажная протирка подоконников	2 раза в год	3,59	0,00	0,30
2.4.	Влажная протирка перил лестниц	1 раз в месяц	50,23	0,01	4,19
2.2.	Влажная протирка дверей	1 раз в месяц	595,68	0,15	49,64
2.1.	Мытье окон, в т.ч. рамы, переплеты, стекла (легкодоступные)	2 раза в год	32,29	0,01	2,69
5	Дезинсекция и дератизация		2 785,10	0,69	232,09
5.1.	Дератизация чердаков и подвалов с применением готовой приманки	1 раз в 2 года	2 785,10	0,69	232,09
3	Уборка придомовой территории		19 857,25	4,89	1654,77
3.2.	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	2 раза в неделю	3 209,32	0,79	267,44
3.3.	Подметание территории в теплый период	2 раза в неделю	349,07	0,09	29,09
3.6.	Подметание территории в дни без снегопада	5 раза в неделю	1 499,12	0,37	124,93

3.9.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	по мере необходимости	2 798,00	0,69	233,17
3.10.	Механизированная очистка придомовой территории от снега, удаление накатов и наледи	6 раз в год	0,00	0,00	0,00
3.7.	Очистка от снега и наледи участков территории, недоступных для механизированной уборки	по мере необходимости	5 999,20	1,48	499,93
3.8.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	по мере необходимости	706,27	0,17	58,88
3.4.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	0,00	0,00	0,00
3.5.	Промывка урн	2 раза в месяц в тепл пер	0,00	0,00	0,00
3.1.	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	5 296,26	1,30	441,36
4	Вывоз мусора		44 285,28	10,90	3690,44
4.1.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (с размещением на свалке)	по мере необходимости	44 285,28	10,90	3690,44
	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации	по мере необходимости	1 139,52	0,28	94,96
6	Аварийное обслуживавние		649,92	0,16	54,16
6.1.	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей отопления	постоянно	0,00	0,00	0,00
6.2.	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей ГВС	постоянно	0,00	0,00	0,00
6.3.	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей ХВС	постоянно	0,00	0,00	0,00
6.4.	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей водоотведения	постоянно	0,00	0,00	0,00
6.5.	Аварийное обслуживавние оборудования и сетей электроснабжения	постоянно	649,92	0,16	54,16
1	IV. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	постоянно	57 111,72	14,06	4759,31