ДОГОВОР № 07/2018
управления многоквартирным домом

г. Норильск «10» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Тетиевского Константина Викторовича, действующего на основании доверенности № 62/2017 от 25.12.2017 г., с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещений (квартир) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Красноярский край, г. Норильск, ул. Первомайская, д. 12 (далее – «Многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственник» или «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от "09" января 2018 г. № 1/2018), хранящегося ООО «СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ» в месте осуществления деятельности.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. В случае передачи муниципального жилого помещения в найм, правоотношения Сторон, предусмотренные настоящим Договором, распространяются на нанимателей муниципальных жилых помещений в соответствии с условиями договора найма и нормами действующего законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника 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 услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику с качеством, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.6. Принимать от Собственника, а также от нанимателей помещений Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Платежные документы доставляются в почтовый ящик Собственника (нанимателя) помещения.

В случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме вносить плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, плата за указанные коммунальные услуги вносится Собственником соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

3.1.7. Осуществлять контроль соблюдения Собственником помещений своих обязательств по содержанию и

использованию общего имущества МКД и своевременному внесению платежей за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Договором, а также принимать в установленном законом порядке меры по ликвидации задолженности Собственника помещений по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и/или в объявлениях, размещенных на информационных стендах в подъездных помещениях, устранять аварии на оборудовании и конструкциях, относящихся к общему имуществу МКД, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. 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, в кратчайшие сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Хранить и актуализировать техническую и иную документацию (базы данных), связанную с МКД и необходимую для управления Многоквартирным домом, находящимся в управлении, полученную от управляющей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, размещать на информационных стендах (досках) в офисах Управляющей организации, на сайте Управляющей организации в сети Интернет информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.12. Рассматривать письменные обращения Собственника по вопросам управления многоквартирным домом в 30-дневный срок со дня обращения.

3.1.13. Информировать Собственника 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.

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, иными требованиями, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее 30 дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения соответствующей информации в офисах Управляющей организации, на сайте Управляющей организации в сети Интернет, другими доступными способами.

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих на основании документа, подтверждающего полномочия представителя Собственника, оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также нанимателей помещений Собственника выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, выписку из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных действующим законодательством РФ или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим календарным годом действия Договора. Отчет доставляется в почтовый ящик Собственника и/или размещается на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, по вопросам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг, во всех государственных органах, нотариате, прокуратуре, органах внутренних дел, налоговых органах и иных организациях, независимо от их организационно-правовых форм.

3.1.23. Совершать от имени Собственника сделки, касающиеся предоставления общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьим лицам, вести отдельный учет денежных средств, полученных от третьих лиц по такого рода сделкам, ежегодно отчитываться перед Собственником о количестве поступивших от третьих лиц денежных средств и расходовать эти денежные средства на цели, определенные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, либо в соответствии с пунктом 9.4 настоящего Договора.

От имени Собственника требовать от лиц, использующих без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений данного МКД общее имущество МКД в целях размещения оборудования, рекламных конструкций и т.п., немедленного демонтажа данного оборудования, конструкции и т.п., устранения (возмещения) ущерба, причинённого монтажом (демонтажем) данного оборудования, конструкции и т.п. общему имуществу МКД.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.1.25. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника 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.

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

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

3.1.28. Не распространять персональные данные Собственника, нанимателя, а также лиц, проживающих совместно с Собственником и (или) нанимателем, в принадлежащем ему жилом помещении, не передавать их иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение части обязательств по настоящему Договору иным лицам.

3.2.2. Требовать от Собственника и нанимателей помещений Собственника внесения платы за оказанные услуги в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления аварийной ситуации, ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц суммы неплатежей за оказанные услуги и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить со специализированной организацией договор на оказание услуг по начислению и сбору платы за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги, выдаче справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных, предусмотренных действующим законодательством документов, уведомив о реквизитах данной организации Собственника и (или) нанимателя.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. 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 и за его счет в соответствии с установленными в Управляющей организации расценками на такого рода услуги и работы.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и (или) нанимателю в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. При отказе Собственника (нанимателя) получить (в т.ч. под роспись) уведомление и/или иное письменное извещение от Управляющей организации представитель Управляющей организации вправе составить соответствующий акт в присутствии и за подписью 2 свидетелей. После чего соответствующее извещение (уведомлении) считается врученным адресату, и Управляющая организация имеет право привести в исполнение действия, о которых сообщалось в извещении (уведомлении) в соответствующие сроки.

3.2.10. Вскрывать помещения Собственника (нанимателя), в соответствии с требованиями действующего законодательства, при возникновении угрозы жизни, здоровью, нанесения ущерба имуществу собственников (нанимателей) в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о месте нахождения Собственника или нанимателей муниципальных жилых помещений. Вскрытие производится в присутствии собственников либо нанимателей других помещений Многоквартирного дома, правоохранительных органов, представителей Собственника муниципальных жилых помещений. После вскрытия помещения Управляющая организация принимает возможные меры к сохранности имущества Собственника (нанимателя) и недопущению доступа в помещение Собственника (нанимателя) посторонних лиц.

3.2.11. Доходы, полученные от собственников и нанимателей за оказываемые по Договору услуги, превышающие расходы (сумма корректировки платы за услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также на ликвидацию аварий.

3.2.12. В случае необходимости допускается изменение Приложений № 1, 2, 3 к настоящему Договору в

порядке, предусмотренном п. 7.8. настоящего Договора, на основании актов обследований многоквартирного дома, изменения законодательных актов регламентирующих минимальный перечень услуг и состав работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, изменения цен, рассчитанных исходя из определённого перечня услуг и состава работ и их периодичности.

3.2.13. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, по своему усмотрению привлекать на договорной основе третьих лиц, оказывающих услуги по взысканию задолженности.

3.2.14. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации и (или) работников аварийных служб иных обслуживающих организаций, в случаях, когда такой допуск необходим для становления и устранения неисправностей в состоянии общего имущества.

3.2.15. Во время проведения работ требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.16. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год либо последующие периоды (планирование работ), что отражается в плане работ.

3.2.17. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются для целей надлежащего исполнения Договора, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.2.17.1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям (гражданам – нанимателям и собственникам) платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с граждан - нанимателей и собственников помещений.

3.2.17.2. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных представителем Управляющей организации:

Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента выставления собственнику, нанимателю, потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

3.2.17.3. Перечень персональных данных, обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 3.2.17.1. настоящего Договора:

- фамилия, имя, отчество и родственные отношения;
- дата рождения;
- паспортные данные (серия и номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе);
- адрес места жительства (по месту регистрации и фактическому месту проживания);
- контактный данные – контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий), адрес электронной почты;
- площадь принадлежащего помещения;
- основание владения помещением (собственник/наниматель/арендатор);
- сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе размер (сумма) задолженности (при наличии), льготы;
- место работы, занимаемая должность.

3.2.17.4. Перечень действий с персональными данными:

- любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись,

систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, а также предоставление третьим лицам.

3.2.17.5. В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, а также в случае привлечения Управляющей организацией на договорной основе третьих лиц, оказывающих услуги по взысканию задолженности, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 3.2.17.3. настоящего Договора, для целей их обработки, указанных в п. 3.2.17.1. настоящего Договора, способами, предусмотренными действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация уполномочена:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Средства, поступившие на счет Управляющей организации, от использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома распределять, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, в следующем порядке: 70 % - на содержание и текущий ремонт общего имущества (а при наличии решения общего собрания собственников – на капитальный ремонт), 30 % - на ведение договорной и претензионно-исковой работы Управляющей организации.

3.3.3. В случае поступления коллективных жалоб граждан о ненадлежащем использовании общего имущества многоквартирного дома, а также в случае нарушения лицами, использующими общее имущество, требований пожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор на использование общего имущества.

3.3.4. Принять от предшествующей управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы по акту приема-передачи, обеспечить надлежащее хранение такой документации, либо обратиться в суд для истребования такой документации, со всеми процессуальными права истца, взыскателя, кредитора, в том числе с правом подписания искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получение исполнения, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

3.3.5. Получить от предшествующей управляющей организации накопления по многоквартирному дому, то есть денежные средства, начисленные к оплате собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, денежные средства начисленные к оплате лицам, использующим общее имущество на договорной основе, за период управления многоквартирным домом, но не использованные (не израсходованные) по целевому назначению на дату расторжения договора управления, обеспечить их учет и использование данных денежных средств для целей содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. При нарушении предшествующей управляющей организацией сроков передачи денежных средств, отказе, либо ином уклонении от возврата денежных средств, а также в случае рассмотрения Арбитражным судом в ее отношении дела о несостоятельности (банкротстве) уполномочить вновь избранную управляющую организацию на обращение в Арбитражный суд, суды общей юрисдикции за взысканием денежных средств, пользуясь всеми процессуальными правами истца, взыскателя, кредитора, в том числе:

с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания и (или) предмета иска, заключения мирового соглашения, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу и взыскателю действующим законодательством;

с правом заявлять требование о перечислении денежных средств, составляющих накопления по многоквартирному дому, путем предъявления арбитражному управляющему предшествующей управляющей организации требования о перечислении денежных средств, составляющих накопления по многоквартирному дому, относящиеся к текущим платежам согласно закону о банкротстве;

с правом заявлять требование о включении в реестр требований кредиторов предшествующей управляющей организации требования о взыскании денежных средств, составляющих накопления по дому, и относящихся к требованиям, подлежащим включению в реестр требований кредиторов;

с правом представлять интересы собственников помещений дома при рассмотрении в Арбитражном суде дала о банкротстве предшествующей управляющей организации с правом совершения всех процессуальных действий, в том числе, но не исключительно: с правом подписывать и подавать заявления, ходатайства, отзывы, давать пояснения, заверять и предоставлять копии документов, обжаловать судебные акты, представлять интересы во взаимоотношениях с арбитражным управляющим;

с правом осуществления всех предусмотренных Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» прав и полномочий, в том числе: участвовать в собраниях кредиторов; голосовать, знакомиться со всеми материалами, представленными на собрании кредиторов, делать выписки из них

и получать копии таких документов; подписывать документы, предоставленные на собрании кредиторов; знакомиться с отчетами конкурсного (арбитражного) управляющего; получать выписки из реестра требований кредиторов; заявлять возражения по результатам рассмотрения требований.

3.3.6. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома без доверенности либо от своего имени с правом привлечения третьих лиц Управляющая организация уполномочена представлять и защищать интересы собственников помещений многоквартирного дома в компетентных органах и организациях, во всех судах судебной системы Российской Федерации, со всеми правами, какие представлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, защитнику, потерпевшему, в том числе с правом подписания и предъявления запросов, заявлений, писем, ходатайств, претензий, отзывов, возражений, искового заявления, в том числе с правом полного или частичного отказа от исковых требований, изменения их размера, признания иска, изменения предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, обжалования решений, определений, постановлений, судебных приказов, предъявление исполнительного документа на исполнение, знакомиться с материалами дела, представлять доказательства, давать устные и письменные объяснения, непосредственно участвовать в разбирательствах по гражданским, административным, уголовным делам, осуществлять действия по уплате государственной пошлины при обращении за совершением юридически значимых действий, заверять копии документов, выписки из документов, скреплять и заверять скрепление многостраничных документов, выполнять все иные формальности и совершать иные действия, связанные с реализацией вышеуказанных полномочий.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.1.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иных платежей, установленных решениями общего собрания собственников помещений, принятых в соответствии с законодательством, возместить Управляющей организации расходы, понесенные Управляющей организацией для привлечения на договорной основе лиц, осуществляющих взыскание задолженности по оплате за помещение и коммунальные услуги в досудебном и судебном порядке.

3.4.2. 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 24 часов.

3.4.3. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) 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;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

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

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

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.4.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

- о приобретении или утрате права Собственности на помещение в Многоквартирном доме (об отчуждении помещения);

- 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, найма), о смене нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных

субсидий (собственники жилых помещений);

- 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);

- 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.);

3.4.5. Обеспечить 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, и непосредственно свободный доступ к внутриквартирным инженерным коммуникациям, санитарно-техническому и иному оборудованию, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. При возникновении угрозы жизни, здоровью, нанесения ущерба имуществу собственников (нанимателей) в аварийных ситуациях или для предотвращения любой возможной аварийной ситуации обеспечить доступ представителей Управляющей организации незамедлительно.

Собственник, не обеспечивший доступ в помещение и к внутриквартирным инженерным коммуникациям, санитарно-техническому и иному оборудованию, должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло и водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет ответственность (в т.ч. имущественную) перед Управляющей организацией и третьими лицами за убытки, наступившие вследствие не предоставления (не своевременного предоставления) доступа.

3.4.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных некорректных данных в документах (опечатках, влияющих на достоверность информации, излишне начисленных (списанных) сумм платежей и т.п.) в течение 3-х месяцев со дня получения документа с некорректными данными.

3.4.7. Предоставить Управляющей организации копию технического (кадастрового) паспорта своего помещения, копию документа подтверждающего право собственности на помещение, а также в случае передачи помещения в наем или аренду – соответствующий договор, контактные данные нанимателя или арендатора. Если Собственником помещения является юридическое лицо дополнительно в Управляющую организацию необходимо предоставить копии учредительных и регистрационных документов.

3.4.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.9. Собственник муниципальных помещений не позднее 10 числа текущего месяца, направляет Управляющей организации реестр пустующих жилых и нежилых помещений в предшествующем месяце, расположенных в многоквартирном доме.

3.5. Собственник имеет право:

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

3.5.2. 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.

3.5.3. 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 выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.5.4. 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.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ

4.1 Размер платы Собственника помещения за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (плата за помещение) устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок один год с даты его применения.

В случае, если собранием собственников помещений МКД не утверждён размер платы за помещение на следующий по истечении вышеуказанного годичного срока период (год или иной срок), со следующего дня после окончания годичного срока плата за помещение принимается равной плате за такого рода работы и услуги, установленной соответствующими нормативными актами Администрации города Норильска (органами местного самоуправления в соответствии с полномочиями предусмотренными нормами действующего законодательства) для нанимателей квартир муниципального жилищного фонда по договору социального найма, до даты введения в действие утвержденных собственниками помещений на общем собрании с учетом предложений Управляющей организации иных тарифов (размера платы). В данном случае, при изменении размера платы за помещение в многоквартирном доме для нанимателей квартир муниципального жилищного фонда по договору социального найма на основании нормативного акта Администрации города Норильска (органами местного самоуправления в соответствии с полномочиями предусмотренными нормами действующего законодательства), заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Таким образом, при расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества будет применяться новый размер платы со дня введения его в действие.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании тарифов и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленных действующим законодательством РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится до 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или специализированной организацией по поручению Управляющей организации.

Вручение платежных документов Собственнику (нанимателю) осуществляется Управляющей организацией путем размещения их в почтовом ящике Собственника (нанимателя) или иным способом по усмотрению Управляющей организации. Утрата платежного документа, в том числе кража из почтового ящика, или неполучение Собственником (нанимателем) по иным причинам платежного документа, не является уважительной причиной не оплаты (несвоевременной оплаты) услуг Управляющей организации, и не освобождает от ответственности. Собственник (наниматель) имеет право до установленного настоящим договором срока уплаты за жилое помещение и коммунальные услуги повторно получить в Управляющей организации платежный документ.

Управляющая организация вправе размещать на платежных документах дополнительную информацию, в том числе рекламного характера.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, показатели приборов учета, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.8. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, при своевременной подаче заявления и подтверждающих временное отсутствие документов, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10. При предоставлении услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

4.12. Размер платы (взносов) на проведение капитального ремонта общего имущества МКД и порядок внесения платы определяется действующим законодательством РФ.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов (цен) на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы (цены) со дня вступления в силу соответствующих актов уполномоченных органов.

4.14. Собственник (наниматель) вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом в случае необходимости.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.16. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

4.17. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

4.18. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.19. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора в соответствии с размером платы за содержание жилого помещения (плата за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), утвержденной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на размер индекса потребительских цен на услуги организаций ЖКХ Красноярского края за предыдущий год в процентном выражении согласно данным Федеральной службы государственной статистики, при этом, индексация не должна приводить к увеличению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (платы за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) более, чем до размера платы, утвержденного соответствующими нормативными актами Администрации города Норильска (органами местного самоуправления в соответствии с полномочиями предусмотренными нормами действующего законодательства) для нанимателей квартир муниципального жилищного фонда по договору социального найма в случаях, установленных п. 4.1. настоящего Договора. Планово-договорная стоимость непредвиденных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели и не подлежит ежегодной индексации.

4.20. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.21. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации, помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг.

4.22. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.23. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в

соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. 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.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее виновных действий, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ 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 30 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

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

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника 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, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в следующих случаях:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений, независимо от численного количества, не исполняют (в том числе частично)

свои обязательства и условия настоящего Договора, независимо от характера и периодичности нарушений;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

б) по инициативе Собственника на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в следующих случаях:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления, 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;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате предоставленных Собственнику Управляющей организацией услуг и выполненных работ во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7.6. После расторжения Договора техническая и иная документация, относящаяся к Многоквартирному дому, передается лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.7 . В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.8. На основании п.4. ст.450 Гражданского кодекса РФ настоящий договор может быть изменен по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, при этом изменения настоящего договора должны быть обоснованы, оформлены в виде информационного письма, подписанного уполномоченным лицом, и доведены до Собственников данного МКД посредством размещения указанного письма на официальном сайте Управляющей организации, а также, в случаях предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, на сайте определенном федеральными органами исполнительной власти, не менее чем за 30 дней до вступления в силу указанных изменений.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Управляющая организация вправе выступать инициатором очередного или внеочередного общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

8.2. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

9.1. Сделки от имени Собственника о предоставлении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьим лицам в аренду совершаются Управляющей организацией.

9.2. Управляющая организация ведет отдельный учет денежных средств, полученных от третьих лиц по такого рода сделкам, ежегодно отчитывается перед Собственником о количестве поступивших от третьих лиц денежных средств, указывая данную информацию в отчете о выполнении Договора за истекший календарный год в порядке, предусмотренном пунктом 3.1.20 настоящего Договора.

9.3. Денежные средства, полученные от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома, являются средствами собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация расходует указанные денежные средства на цели, определенные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, либо в соответствии с пунктом 9.4. настоящего Договора.

9.4. Если собственники в течение трех месяцев с даты предоставления им отчета на общем собрании не приняли решение о цели расходования денежных средств, полученных от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация расходует данные денежные средства на проведение работ, не предусмотренных в Приложении №1 Договора, либо работ, не предусмотренных планом текущего ремонта на указанный календарный год, с обязательным уведомлением Собственника о том, какие работы были выполнены на указанные денежные средства, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на информационных стендах в офисах Управляющей организации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. 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.

10.2. 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 или если не докажет отсутствие вины. 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 независящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет

Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, Собственник (наниматель) дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам для взыскания обязательных платежей за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с даты выбора Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме управляющей организации. Управляющая организация приступает к исполнению обязательств по настоящему договору с даты включения многоквартирного дома лицензирующим органом в реестр лицензий.

11.2. При не направлении уведомления Управляющей организации решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о прекращении действия договора, не позднее, чем за два месяца до даты окончания действия настоящего Договора, либо не уведомления Управляющей организацией о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Срок действия Договора может быть продлен на 6 месяцев, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 10 дней с даты подписания договоров об управлении многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.2. Неотъемлемой частью Договора являются Приложения №№ 1,2,3,4.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ»,
663340, Красноярский край, г. Норильск, ул. Норильская, д. 24, кв. 62,
ОГРН 1152457001509, ИНН/КПП 2457079518/245701001,
р/с 40702810531000003016, в Красноярском отделении № 8646 ПАО «Сбербанк»,
к/сч 30101810800000000627, БИК 040407627
e-mail: sever-uprdom@yandex.ru
Телефон: (3919) 418-080, 363-111
Телефон/факс: (3919) 392-505

Представитель ООО «СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ»
по доверенности № 62/2017 от 25.12.2017 г. _____ **К.В. Тетиевский**

Собственник (и):
согласно реестра собственников помещений, подписавших договор управления № 07/2018 от 10.01.2018 г.

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ 07/2018 от 10.01.2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170)

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Технический надзор		Подготовка к сезонной эксплуатации		Текущий ремонт	
				Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Несущие конструкции МКД и ненесущие конструкции в местах общего пользования МКД									
1.1.	**Фундаменты и технические подполья**	**сваи, столбчатые и ленточные фундаменты, ростверк, цокольные плиты перекрытий**	м.кв. подполья	Мерзлотно-технический надзор за зданиями:	здания без деформаций - 4 раза в год				
				- визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых " циклов - при выявлении нарушений определение мероприятий по устранению.	здания с прогрессир. деформациями -12 раз в год				
				- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов(при наличии температурных трубок)	здания с актив.деформациям и -8 раз в год (2 раза в квартал) здания со стабил.деформ.- 2 раза в год				
				- геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций					
		шпальные клети, раскрепляющие конструкции	шт	-устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей.	12 раз в год				
		цокольная забирка	кв.м.	- проверка обеспечения естественной вентиляции подполья,	1 раз в год			Перекладка отдельных участков, зашивка проф.листом и т.д. до 15 % от общего объема	5 лет
		отмостка по периметру здания	кв.м.	- проверка состояния цокольных забирок, отмосток по периметру здания, Крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц.	1 раз в год			Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади	5 лет

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
1.2.	**Фасад и стены**	**кирпичные несущие стены**	кв.м.	- визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00., выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности.	1 раз в год			Заделка трещин, расшивка швов, ремонт элементов угрожающих падению, перекладка отдельных участков, замена сливов, восстановление штукатурки, до 15% от общего объема.	5 лет
		панельные несущие стены	кв.м.	- визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00., выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности, нарушение теплозащитных свойств. Выявление деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей.	1 раз в год			Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада	5 лет
		фасад	кв.м.	- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов,	1 раз в год			Герметизация межпанельных швов до 25 % от общего объема швов здания	8 лет
				- выявление ослаблений элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.	1 раз в год				
		дверные заполнения	шт	-контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	4 раза в год			Смена , восстановление отдельных элементов; частичная заменадверных заполнений, смена дверных приборов.	5 лет
		крыльца	шт	- контроль состояния элементов крылец и козырьков над входами в здание	1 раз в год			Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений	5 лет
1.3.	**Перекрытия**	**деревянные чердачные**	кв.м.	- выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания . Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции.	1 раз в год				

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
1.4.	**Крыши и чердачные помещения**	**металлические кровли**	кв.м.	- проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей.Проверка состояния антикоррозийного слоя .	1 раз в год	- проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей.	1 раз в год	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и.др., замена покрытия отдельными листами до 20% , колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов	5 лет
				- очистка кровель от снега, скалывание сосулек	по мере необходимости			Окраска покрытия 100%	5 лет
		мягкие кровли	кв.м.	- проверка состояния рулонного ковра , внутренних водостоков , при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение	1 раз в год	- проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водостоков	1 раз в год	Ремонт верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит	5 лет
		чердачные помещения		- проверка кровли на отсутсвие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на на люки и двери выхода на чердак.	1 раз в год			Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%	10 лет
1.5.	**Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД**		шт.					**Ремонт подъездов теплоцентров**	5 лет
	Подъезды, лестничные клетки, тепловые пункты, машинные помещения и пр.	**перегородки, стены**	кв.м.	- проверка состояния отделки помещений,выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ(при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений	1 раз в год			Заделка отверстий, восстановление штукатурки, облицовки, малярные работы	
		полы, потолок	кв.м.					Заделка выбоин , ремонт пола, потолка с окраской	
		лестничные марши, площадки	кв.м.					Ремонт ступеней, площадок	
		дверные и оконные заполнения	шт	-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.	3 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнений. Установка пружин на входных дверях.	1 раз в год	Смена , восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление.	
						Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования	по мере необходимости		
		почтовые ящики	шт					Ремонт и замена почтовых ящиков до 15% от общего количества	

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
II. Оборудование и системы инженерно-технического обеспечения МКД									
2.1.	**Мусоропровод**	**ствол**	м.п.	-проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в год				
		клапан	шт						
2.2.	**Система вентиляции и дымоудаления**	**вентиляционные каналы**	м.п.	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неиспаравностей зонтов над шахтами и дефлекторов.	1 раз в год				
		зонты и дефлекторы	шт						
2.3.	**Теплоцентры, водомерные узлы , АУТВР**	**запорная араматура**	шт	-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), наладка и регулировка систем.	22 раза в год (два раза в отопительный период)	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников,очистка грязевиков, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трапов, ревизия насосов в водомерных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек.	1 раз в год	Смена запорной арматуры. Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.	5 лет
		элеваторные узлы	шт						
		насосы	шт						
		контрольно-измерительные приборы	узел						
		коллективные приборы учета	шт						
				Поверка и техническое обслуживание могласно технического паспорта на оборудование	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Поверка согласно технического паспорта			

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
2.4.	**Система отопления**	**магистральные трубопроводы, стояки**	м.п.	В чердачных помещениях - 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.	6 раз в год	В чердачных помещениях: - проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок , ревизия вентилей , очистка воздухосборников, вантузов.	1 раз в год	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка трубопроводов. Теплоизоляция труб до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов	
		регулирующие краны, вентили, запорная арматура	шт.						
		приборы отопления	экм						
						В квартирах крайних этажей: - проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей,устранение воздушных пробок .	1раз в год		
						На лестничных клетках: - проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления	1 раз в год		
						Промывка и опрессовка сетей	1 раз в год		
2.5.	**Водопровод, канализация и горячее водоснабжение:**	**магистральные трубопроводы, стояки**	м.п.	В чердачных помещениях и технических подпольях - проверка исправности запорной арматуры,трубопроводов Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ.Контроль исправности канализационных вытяжек.	6 раз в год	В чердачных помещениях и технических подпольях : -проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление.	1 раз в год	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов.Теплоизоляция труб до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов	
		запорная арматура	шт.			Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.	1 раз в год		

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
2.6.	**Электроснабжение**	**распределительная сеть**	м.п.	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок . Мелкий ремонт электропроводки.	4 раза в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВЩ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.	1 раз в год	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества,	5 лет
		вводно-распределительные устройства, этажные электрощиты	шт					Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВЩ)	20 лет
		светильники	шт					Замена светильников мест общего пользования	15 лет
		сеть наружного освещения	м.п.						
		общедомовые приборы учета электроэнергии	шт.	Поверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов	*поверка 1 раз в 10 лет*				
2.7.	**Лифты**	**лифтовое оборудование**	шт	Согласно технического регламента обслуживания лифтов	ежемесячно				
				Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу	по мере необходимости				
				Оценка соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования	1 раз в год				
				Оценка соответствия лифта в форме экмпертизы промышленной безопасности	по истечении 25 лет, далее ежегодно				
III. Внешнее благоустройство									
3.1.	**Придомовая территория**	**детские игровые , спортивные комплексы**	шт			Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт.	1 раз в год		
		контейнеры, урны для бытового мусора	шт			Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90%.	1 раз в год		

IV. Аварийное обслуживание

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
4.1.	**Трудопроводы и оборудование тепловодоснабжения и водоотведения**	**регулирующие краны, вентили, запорная арматура, сантехоборудование квартирное и общедомовое, стояки теплоснабжения и др**		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.	По мере поступления заявки на неисправность				

Примечание: Указанные в настоящем Приложении услуги и работы выполняются Управляющей организацией только в отношении общего имущества многоквартирного дома, утвержденного на дату начала оказания услуг.

Управляющая организация:	От лица собственника:
Представитель ООО "СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ" по доверенности № 62/2017 от 25.12.2017 г.	
К. В. Тетиевский	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления № 07/2018 от 10.01.2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ» ИНН 2457079518 «СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ» ОГРН 1152457001509

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
№ 07/2018 от 10.01.2018 г.

Перечень и состав работ по механизированной очистке придомовой территории

(в соотвестствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170)

№ п/п	Перечень работ	Периодичность
1	2	3
	Октябрь-ноябрь-декабрь	
1	Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
2	Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
3	Погрузка снега универсальным погрузчиком	10 % выпавшего снега
4	Вывоз снега	10 % выпавшего снега
5	Прием и размещение снега	10 % выпавшего снега
6	Посыпка территории	при необходимости
	Январь-февраль-март	
1	Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
2	Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
3	Погрузка снега универсальным погрузчиком	15 % выпавшего снега
4	Вывоз снега	15 % выпавшего снега
5	Прием и размещение снега	15 % выпавшего снега
6	Посыпка территории	при необходимости
	Апрель	
1	Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
2	Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
3	Погрузка снега универсальным погрузчиком	25 % выпавшего снега
4	Вывоз снега	25 % выпавшего снега
5	Прием и размещение снега	25 % выпавшего снега
6	Посыпка территории	при необходимости
	Май	
1	Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	в дни снегопада
2	Уборка уплотненного снега толщиной свыше 2 см	1 раз в трое суток
3	Погрузка снега универсальным погрузчиком	30 % выпавшего снега
4	Вывоз снега	30 % выпавшего снега
5	Прием и размещение снега	30 % выпавшего снега
6	Посыпка территории	при необходимости

Управляющая организация:

Представитель ООО "СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ"
по доверенности № 62/2017 от 25.12.2017 г.

_____ К.В. Тетиевский

От лица собственника:

Согласно реестра собственников, подписавших договор управления № 07/2018 от 10.01.2018 г.

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
№ 07/2018 от 10.01.2018 г.

Перечень и состав работ по ручной санитарной очистке мест общего пользования

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170)

1.Уборка лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
	Оборудование отсутствует	Лифт и мусоропровод
1	2	3
Мытье пола кабины лифта	-	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	2 раза в месяц
Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно (рабочие дни)	Ежедневно (рабочие дни)
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 (рабочие дни)
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	не менее 1 раза в год	не менее 1 раза в год
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	не менее 1 раза в год	не менее 1 раза в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год
Дератизация помещений	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений	1 раз в квартал	1 раз в квартал
Уборка чердаков от мусора	1 раз в квартал	1 раз в квартал
Уборка подполий от мусора в летний период	1 раз в месяц	1 раз в месяц

2.Уборка придомовой территории (вручную)

Вид работ	Периодичность выполнения работ
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (октябрь-май)	
Сдвигание свежевыпавшего снега (по периметру МКД - 2м)	В дни снегопада
Очистка территорий от наледи (крыльца)	В период гололеда
Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно (рабочие дни)
Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно (рабочие дни)
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (июнь-сентябрь)	
Подметание территории на 6 м от МКД	1 раз в двое суток
Уборка газонов и дворовой территории от случайного мусора	1 раз в двое суток
Подметание ступеней и площадок (крыльца)	ежедневно (рабочие дни)
Уборка контейнерных площадок	ежедневно (рабочие дни)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Протирка указателей номерных знаков МКД	1 раз в год

3.Обслуживание мусоропроводов и мусоросборников

Вид работ	Периодичность выполнения работ
Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	ежедневно (рабочие дни)
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Уборка бункеров	1 раз в месяц
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Устранение засоров	По мере необходимости
Дезинфекция мусоросборников, контейнеров	1 раз в месяц

Управляющая организация:

Представитель ООО "СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ"
по доверенности № 62/2017 от 25.12.2017 г.

К.В. Тетиевский

От лица собственника:

Согласно реестра собственников, подписавших договор управления
№ 07/2018 от 10.01.2018 г.

Приложение № 4
к договору управления № 07/2018 от 10.01.2018 г.

серия 84

Перечень общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
ул. Первомайская, д.12

№ п.п.	Наименование общего имущества МКД	Натуральные показатели		Характеристика конструкций			
		ед. изм.	кол-во	наименование конструкций	ед. изм.	кол-во	материал
1. Помещения общего пользования							
1.1.	Л/К	шт	3,0	Межквартирные и межэтажные лестничные площадки	шт	54,0	
					м2	682,4	
		м2	682,4	лестничные марши	шт	51,0	
				лестничные ограждения	мп	162,0	
1.3.	Лифтовые шахты	шт	3,0		шт	3,0	
1.4.	Коридоры (площадь пола)	шт	0,0		шт	0,0	
		м2	0,0		м2	0,0	
1.5.	Чердаки (площадь пола)	шт	1,0		шт	1,0	
		м2	762,0		м2	762,0	
1.6.	Подполья (площадь горизонт. проекции)	шт	1,0	сваи	шт	224,0	
				ростверк	мп	672,0	
				водоотводной лоток	мп		
				столбы			
				Теплоснабжение	мп		
				ГВС	мп		
				ХВС	мп		
		м2	869,0	канализация	мп		
				электроснабжение	мп		
				изоляция коммуникаций	мп	0,0	
				установленное инженерное оборудование	шт		
				1. вент. продухи	шт	27,0	
				2. вент. шахты	шт	13,0	
				3. вентиль	шт		
1.7.	Крыльца	шт	3,0	бетонная площадка	м2	22,0	
				ступени	шт	30,0	
				ограждения	мп	25,0	
				козырьки	шт	3,0	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД							
2.1.	Цокольная забирка	м2	374,0	цокольная забирка	м2	374,0	
2.2.	Стены и перегородки внутри подъездов	м2	2 245,3	кол-во подъездов	шт	3,0	
				стены в подъездах	м2	2 245,3	
2.3.	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (т\ц, эл.щитовая, колясочная, маш.пом., м\к и др.)	м2	419,5	площадь стен	м2	419,5	
				площадь потолков	м2	98,1	
				площадь отделки стен	м2	419,5	
				площадь отделки потолков	м2	98,1	
2.4.	Наружные стены	м2	4 975,0	площадь стен	м2	4 975,0	
				длина межпанельных стыков	мп	2 504,0	
				балконы	шт	36,0	
2.5.	Перекрытия	м2	7 620,0	количество этажей	шт	9,0	
				количество перекрытий	шт	10,0	
				площадь перекрытий	м2	7 620,0	
2.6.	Крыши	м2	906,0	металлическая	м2		
				мягкая	м2	906,0	
				ограждения кровли	мп	169,0	
					м2	94,3	
				свесы	мп	134,7	

№ п.п.	Наименование общего имущества МКД	Натуральные показатели		Характеристика конструкций			
		ед. изм.	кол-во	наименование конструкций	ед. изм.	кол-во	материал
2.7.	Двери	шт	15,0	двери (ограждающие вход в помещения общего пользования)	шт	15,0	
					шт	0,0	
2.8.	Окна	шт	54,0	окна, расположенные в помещениях общего пользования	шт	54,0	
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование							
3.1.	Лифты, лифтовое оборудование	шт	3,0	пассажирские	шт	3,0	
					м2	8,1	
				грузовые	шт		
					м2		
				ПЭТ	шт	4,0	
				электросети	мп	333,0	
3.2.	Мусоропровод	шт	3,0	ствол	шт	3,0	
					мп	76,0	
				загрузочные карманы	шт	12,0	
3.3.	Вентиляция	мп	2 158,8	вентканалы	мп	2 158,8	
					шт	84,0	
				венткороба	мп		
					шт		
3.4.	Светильники (световая точка)	шт	103,0	светильники в помещениях общего пользования	шт	103,0	
3.5.	Наружные светильники	шт	1,0		шт	1,0	
3.6.	Автоматические выключатели	шт	324,0		шт	324,0	
3.7.	Рубильник	шт	2,0		шт	2,0	
3.8.	Эл. щиты	шт	27,0		шт	27,0	
	Электросчетчик	шт	3,0		шт	3,0	
3.9.	Системы дымоудаления	шт	0,0		шт		
3.10.	Магистраль с распределительным щитком	шт	3,0	магистраль	мп	288,0	
				распределительные щиты	шт	1,0	
3.11.	Сети электроснабжения	мп	1 783,0	внутренние сети электроснабжения	мп	1 743,0	
				сети электроснабжения для наружного освещения	мп	40,0	
3.12.	Сети теплоснабжения	мп	2 643,0	стояки	мп	1 773,0	
				разводка	мп	720,0	
				отопление л\к	мп	150,0	
				изоляция	мп	804,0	
3.13.	Запорная арматура на сетях теплоснабжения	шт	288,0	задвижки	шт	29,0	
				вентили	шт	259,0	
				краны	шт		
3.14.	ИТП (индивидуальные тепловые пункты)	шт	4,0	автоматизированные	шт	0,0	
				не автоматизированные	шт	4,0	
3.15.	Отопительные приборы	шт	648,0	радиаторы	шт		
				конвекторы	шт	648,0	
3.16.	Полотенцесушители	шт	108,0	полотенцесушители	шт	108,0	
3.17.	Трубопроводы холодной воды	мп	623,5	стояки	мп	498,5	
				разводка	мп	125,0	
				изоляция	мп	125,0	
3.18.	Трубопроводы горячей воды	мп	623,5	стояки	мп	498,5	
				разводка	мп	125,0	
				изоляция	мп	125,0	
3.19.	Запорная арматура на сетях горячей и холодной воды	шт	345,0	задвижки	шт	11,0	
				вентили	шт	334,0	
				краны	шт		

№ п.п.	Наименование общего имущества МКД	Натуральные показатели		Характеристика конструкций			
		ед. изм.	кол-во	наименование конструкций	ед. изм.	кол-во	материал
3.20.	коллективные приборы учета	шт	3,0		шт	3,0	
3.21.	Сигнализация	мп			шт		
3.22.	Трубопроводы канализации	мп	840,0	диаметр 100	мп	360,0	
				диаметр 50	мп	480,0	
				изоляция	мп	205,0	
3.23.	Указатели наименования улиц, номеров домов на	шт	3,0	таблички	шт	3,0	
3.24.	Указатели с номерами	шт	3,0	таблички	шт	3,0	
3.25.	иное оборудование (почтовые ящики, домофоны и др.)	шт	108,0	почтовые ящики	шт	108,0	
		шт	0,0	домофоны	шт	0,0	
		шт	2,0	телеантенны	шт	2,0	
3.26.	Теплообменное оборудование ГВС	шт	1,0	теплообменник пластинчатый	шт	1,0	
3.27.	Узел учета АУТВР	шт	1,0	узел учета	шт	1,0	
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества МКД							
4.1.	Земельный участок (по кадастровому плану) кадастровый № 24:55:0602005:73	м2	3 891,0	Площадь придомовой территории	м2	2 941,0	
				отмостки	мп	128,0	
				грунт	м2		
				газоны	м2		
4.2.	Элементы благоустройства	шт		ограждения (поребрики)	шт		
				площадки детские игровые	шт		
				площадки под мусорные баки	шт		
				мусорные баки	шт		

Управляющая организация:

Представитель ООО "СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ
по доверенности № 62/2017 от 25.12.2017 г.

_____ К.В. Тетиевский

Собственник (и):

согласно реестра собственников, подписавших
договор управления № 07/2018 от 10.01.2018 г.