

ДОГОВОР № 461/1
управления многоквартирным домом

п. Боровский

«09» сентября 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ямалкомстрой», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Николаева Николая Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство п. Боровский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Прохорова Андрея Ивановича, действующего на основании Устава и Распоряжения № 77 от 08.09.2010г, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор на оказание услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту – «Договор»), расположенного по адресу: ул. Первомайская д. 21.

1. Общие положения.

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора Стороны используют следующие термины:

Понятия «Застройщик»; «Собственник»; «Дольщик»; «Управляющая организация»; «Общее имущество в многоквартирном доме» употребляются в настоящем договоре в значении, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений.

«Совет многоквартирного дома» - это общественное добровольное объединение граждан (Собственников/Дольщиков жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме (домах), в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, развитие доброжелательных отношений между жителями (соседями), создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля за содержанием и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома.

«Лицевой счет дома» (финансовый лицевой счет) - аналитический регистр в системе учета Управляющей организации, предназначенный для отражения в учете Управляющей организации операций по движению финансовых средств, перечисляемых собственниками по статье «Дополнительные работы и услуги», а также дополнительных доходов от использования общего имущества дома.

«Содержание и техническое обслуживание общего имущества» - минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего (в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ) состояния общего имущества многоквартирного дома, включающий в себя следующие обязательные работы:

- проведение технических осмотров и мелкого профилактического ремонта инженерных систем ГВС и отопления, ХВС и водоотведения, электроснабжения, иного оборудования, конструктивных элементов, элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
- подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- содержание помещений общего пользования;
- содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;
- дезинсекция и дератизация;
- управление многоквартирным домом;

«Дополнительные работы и услуги» - накопительная статья на финансирование *дополнительных работ и услуг*, не входящих в тариф по «Содержанию и техническому обслуживанию общего имущества». Тариф по статье «Дополнительные работы и услуги» устанавливается решением Сторон отдельно.

1.2. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. Договор заключается Сторонами на основании (нужное отметить):

решения общего собрания Собственников/Дольщиков помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации (протокол от _____ № _____),

решения органа местного самоуправления, принятого по результатам проведенного открытого конкурса, об отборе управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол от _____ № _____),

решения органа управления товарищества Собственников/Дольщиков жилья, органа управления жилищного кооператива или органа управления иного специализированного потребительского кооператива о заключении договора на управление многоквартирным домом (протокол от _____ № _____),

решения застройщика о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, принятого в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. Целью осуществления действий по управлению многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения и приращения общего имущества в многоквартирном доме.

Цель договора направлена на:

- обеспечение нормативных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
- улучшение технического состояния многоквартирного дома до уровня обеспечивающего его соответствие обязательным требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- повышение комфортности и безопасности проживания граждан в многоквартирном доме по сравнению с уровнем, имеющимся на момент заключения договора управления многоквартирным домом;
- повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация

Застройщик

1.5. Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация Управляющей организации указаны в разделе 9 (Реквизиты и адреса Сторон) настоящего Договора.

1.6. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Предмет договора.

2.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Сторон по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

2.2. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию другой стороны (Собственников/Дольщиков помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества Собственников/Дольщиков жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, и границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 2 в соответствии с техническим паспортом на дом, актом осмотра технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 8 к настоящему договору), сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены по результатам межевания земель органами местного самоуправления.

2.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания гражданам и пользования жилыми/нежилыми помещениями владельцам жилых/нежилых помещений путем оказания услуг по управлению согласно перечню, приведенному в приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения, к Договору.

Дата, с которой управляющая организация обязана приступить к осуществлению действий по управлению многоквартирным домом указанных в Приложении № 3 к Договору, не может быть позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества помещений в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ определенном Сторонами в приложении № 4 к настоящему договору в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанный перечень услуг (работ) вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.6. В состав работ не входят работы по ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

2.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Застройщика в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Застройщика в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Застройщика в многоквартирном доме, в интересах Застройщика и пользователей помещений.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Застройщиком регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

2.8. Наймодатель действует по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, дополнительных работ и услуг, капитального и/или текущего ремонта, а также коммунальных услуг, регулируются нормами действующего законодательства РФ, договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

2.9. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору определяется разделом 6 настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом, в сроки, предусмотренные п. 2.4. настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, объемом услуг/работ и условиями их выполнения, установленными в настоящем Договоре, и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более трех часов с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.6. Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9. Обеспечить своевременное (за 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование пользователей

Управляющая организация

Застройщик

помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу _____ (при наличии);

б) в печатном издании Боровские вести;

в) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору.

3.1.11. В порядке, установленном настоящим Договором, направлять Дольщикам и Собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору.

3.1.12. Рассматривать в течение 30 дней жалобы, заявления и предложения пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.13. Предоставлять собственнику и/или Застройщику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению № 7 к Договору и размещается одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу _____;

б) в печатном издании Боровские вести;

в) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома и/или офиса Управляющей организации.

3.1.14. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора, одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу _____;

б) в печатном издании Боровские вести;

в) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома и/или офиса Управляющей организации.

3.1.15. Информировать Собственников/Дольщиков и/или Заказчика помещений об изменении размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу _____;

б) в печатном издании Боровские вести;

в) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома и/или офиса Управляющей организации.

3.1.16. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.18. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников/Дольщиков многоквартирного дома без соответствующих решений Заказчика и/или общего собрания Собственников/Дольщиков либо согласования с Советом многоквартирного дома (при условии надления его соответствующими полномочиями). В случае принятия собственниками соответствующего решения, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения в размере 80% (Восьмидесяти процентов) поступают на лицевой счет дома, а оставшаяся часть в размере 20% (Двадцати процентов) зачисляется в счет компенсации расходов Управляющей организации (уплата налогов; расчетное кассовое обслуживание; юридическое сопровождение, и т.д.).

3.1.19. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников/Дольщиков 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.

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за жилое помещение, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников/Дольщиков без права голосования.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их пользователями помещений не по назначению.

3.2.5. С согласия Собственников/Дольщиков помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование.

3.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

Управляющая организация _____

Застройщик _____

3.2.8. Требовать от Собственников/Дольщиков оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником/Дольщиком время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое собственником/дольщиком жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.10. Требовать от Собственников/Дольщиков и пользователей помещения полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника/Дольщика и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб).

3.2.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником/Дольщиком показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:

- без предварительного уведомления Собственника/Дольщика в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- предварительно уведомив Собственника/Дольщика путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:

а) неполной оплаты Собственником/Дольщиком (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников/Дольщиков помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника/Дольщика (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником/Дольщиком (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого/нежилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник/Дольщик (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.14. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками/Дольщиками:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора (при получении указанных предписаний);

- для исполнения решения общего собрания Собственников/Дольщиков, с последующим перевыставлением Собственникам/Дольщикам стоимости выполненных работ, услуг и материалов.

3.2.15. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности за невыполнение ранее выданных предписаний надзорных или контролирующих органов по причине отсутствия денежных средств на лицевом счете дома и неприятия собственниками жилых/нежилых помещений решений о дополнительном финансировании соответствующих работ (услуг), указанных в предписании, Управляющая организация обязана выполнить предписание в сроки, предусмотренные постановлением или вступившим в законную силу судебным актом и выставить сумму административного штрафа и стоимость указанных в предписании работ Собственникам/Дольщикам отдельной строкой в квитанциях за следующий месяц.

3.2.16. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников/Дольщиков.

3.2.17. Использовать средства, полученные за счет сдачи в аренду общего имущества Собственников/Дольщиков третьим лицам, для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг, компетенции или инвестированных Управляющей организацией в общее имущество дома средств, а также на уплату административных штрафов.

3.2.18. Управляющая организация вправе в счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (заказчиками, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам права требования взыскания суммы задолженности Собственников/Дольщиков жилых/нежилых помещений перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора.

3.2.19. Оказывать Собственнику/Дольщику по его заявлению также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень, приведенный в Приложении № 4 к Договору.

3.2.20. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае если общая задолженность Собственников/Дольщиков многоквартирного дома превышает размер суммарных начислений по дому более чем за 2 месяца.

3.2.21. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.23. Размещать оборудования связи и кабельных линий по своему усмотрению в МКД.

3.3. Собственники/Дольщики помещений обязуются:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством РФ.

Члены семьи Собственника/Дольщика жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником/Дольщиком, если иное не установлено соглашением между собственником/дольщиком и членами его семьи. Члены семьи собственника/дольщика жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего

пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого помещения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

к) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

При нарушении Собственником/Дольщиком вышеперечисленных пунктов настоящего Договора, Собственник/Дольщик обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение, а также штрафные санкции, наложенные на Управляющую организацию по решениям административных органов, вследствие бездействия Собственника/Дольщика.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами и нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

3.3.6. Согласовывать с Управляющей организацией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

3.3.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.10. В случае временного или длительного отсутствия Собственника/Дольщика (нанимателя) сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника/Дольщика на случай проведения аварийных работ при отсутствии Собственника/Дольщика в городе более 48 часов. При невыполнении Собственником/Дольщиком данного обязательства, Управляющая организация вправе в случае аварии инженерных систем осуществлять вскрытие помещения Собственника/Дольщика в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющая организация полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника/Дольщика, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.12. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

1) изменения в составе семьи, контактных данных (для Собственников/Дольщиков жилых помещений);

2) передачи (сдачи) в наем жилого/нежилого помещения третьим лицам;

3) изменения технических характеристик помещения, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

4) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

5) при смене реквизитов (для Собственников/Дольщиков нежилых помещений).

3.3.13. При сдаче жилого/нежилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении договора найма, или отчуждении помещения Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию в 5-ти дневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли – продажи жилого/нежилого помещения.

3.3.14. С момента подписания акта приема-передачи квартиры от Застройщика, ежемесячно, до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонты соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

Управляющая организация _____

Застройщик _____

- 3.3.15. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания и/или помещения.
- 3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.
- 3.3.17. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и техническому обслуживанию, дополнительным работам и услугам, а также капитальному и/или текущему ремонту общего имущества.
- 3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику/Дольщику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.3.19. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).
- 3.3.20. Передать Управляющей организации в срок не позднее 05 (пяти) дней с момента заключения настоящего договора техническую и иную документацию (технический паспорт и т.д.) на многоквартирный дом.
- 3.3.21. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств на дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками/Дольщиками и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.
- 3.3.22. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации общие собрания Собственников/Дольщиков помещений по вопросам выполнения работ по капитальному и/или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ.
- 3.3.23. Выбирать в общем собрании Собственников/Дольщиков помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома из числа Собственников/Дольщиков помещений в данном доме уполномоченных Собственниками/Дольщиками помещений для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, с делегированием полномочий предусмотренных действующим законодательством РФ, а также правом совместно с Управляющей организацией разрабатывать планы работ и сметы затрат на дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт, участвовать в приемке выполненных работ, на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирного жилого дома.
- 3.3.24. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник/Дольщик помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.
- 3.3.25. Ежемесячно не позднее 25 числа месяца предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета.
- 3.3.26. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4. Владельцы нежилых помещений обязуются:

- 3.4.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и исключительно по прямому назначению.
- 3.4.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату ремонта и расходных в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.
- 3.4.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.
- 3.4.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).
- 3.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Наймодатель жилых помещений обязуется:

- 3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных п.п. 2.5, 2.6. настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, расчетного отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией, о порядке и условиях оплаты услуг Управляющей организации.

- 3.5.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.
- 3.5.3. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего договора.
- 3.5.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).
- 3.5.5. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.6. Собственники/Дольщики вправе:

- 3.6.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.
- 3.6.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
- 3.6.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с

действующим законодательством РФ.

3.6.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.6.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.6.6. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.6.7. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.6.8. Инициировать организацию и проведение общего собрания Собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества дома.

3.6.9. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.

3.6.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.7. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.7.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией.

3.7.2. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.7.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.7.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

3.7.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

3.7.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.8. Застройщик обязуется:

3.8.1. Внести плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе за лиц, уже получивших квартиру по акту приёма-передачи за период с 01.09.2013г. по 30.09.2013г., в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.8.2. До момента передачи квартиры (по акту приёма-передачи) вносить плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонты соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.8.3. довести условия данного договора до Собственников/Дольщиков и Владельцев жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: п. Боровский, ул. Первомайская, д. 21.

4. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются:

- плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- плата за дополнительные работы и услуги;
- плата за капитальный и/или текущий ремонты;
- плата за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с Приложением 6. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги принимается для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.3. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги ежегодно определяется в следующем порядке:

В случае, если до 31 декабря текущего года в адрес Управляющей организации не направлена копия протокола общего собрания об установлении платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, а также перечень дополнительных работ и услуг, с учетом предложений Управляющей организации (на следующий календарный год), Управляющая организация устанавливает размер платы за содержание и техническое обслуживание в одностороннем порядке исходя из действующего тарифа и индекса потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области.

Размер платы устанавливается одинаковым для всех Собственников/Дольщиков помещений.

Если Собственники предоставят протокол общего собрания, в котором принято решение не изменять тариф, то соответствующий тариф автоматически повышается на индекс потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год.

Протокол общего собрания, в котором принято решение изменять тариф по усмотрению Собственников, без предложений Управляющей организации не имеет юридической силы.

Вновь принятый размер платы начинает действовать через месяц после уведомления Собственников/Дольщиков об изменении размера платы посредством размещения объявления, одним из следующих способов:

а) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу

б) в печатном издании Боровские вести;

в) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома и/или офисе Управляющей организации.

4.4. Размер платы за капитальный и/или текущий ремонты устанавливается по решению общего собрания Собственников/Дольщиков с учетом предложений Управляющей организации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего

Управляющая организация

Застройщик

законодательства РФ и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (Приложение № 5 к настоящему Договору).

4.6. Разница между показаниями общедомового прибора учета и сумм показаний индивидуальных приборов учета распределяется пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.7. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за жилое помещение в размере, установленном настоящим договором.

4.8. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, а также дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт, а также плату за коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого по последнее число.

Плата вносится Собственником/Дольщиком ежемесячно, в срок до 25-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией или действующей от ее имени иной организацией.

4.9. В случае невнесения платы по настоящему Договору в установленные сроки начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в соответствии с п.п. 4.12 - 4.15. настоящего Договора.

4.12. В случаях, указанных в п. 4.11 настоящего Договора, Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию.

4.13. В случаях, указанных в п. 4.11. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.14. Не допускается изменение 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.

4.15. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками/Дольщиками дополнительно.

4.16. При изменении тарифов на содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт, а также за коммунальные услуги в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за данные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при выполнении Управляющей компанией условия, предусмотренного п. 4.3. настоящего договора.

4.17. Прием платежей за услуги осуществляется в кассе Управляющей организации, по платежным терминалам, путем перечисления на расчетный счет Управляющей организации, а также через банкоматы ОАО «Ханты-Мансийского Банка».

4.18. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей Собственник/Дольщик обязан обратиться в Управляющую организацию.

4.19. В случае фактического увеличения состава общего имущества посредством установки дополнительного оборудования, в частности: узлы учета, очистные, насосные сооружения, оборудование, домофон, коллективная антенна, иное оборудование - размер платы за содержание и техническое обслуживание указанного имущества согласован в размере фактических затрат на выполнение данных работ, до принятия Собственниками иного решения.

4.20. Работы и услуги, не определенные условиями настоящего договора, оплачиваются по отдельным тарифам Управляющей организации на основании выставленных счетов.

4.21. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.22. Заказчик возмещает Управляющей организации, понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление.

Оплата Заказчиком указанных в настоящем пункте расходов производится на основании выставленного Управляющей организацией соответствующего счета.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

4.23. Собственник/Дольщик (владелец) нежилого помещения обязан подписывать акты об оказании услуг или направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) дней с момента получения в Управляющей организации. В случае, если в указанный срок Собственник/Дольщик нежилого помещения не представит подписанный акт или мотивированный отказ от его подписания в Управляющую организацию услуги считаются принятыми и подлежащими оплате по цене, установленной настоящим договором.

4.24. В случае неявки Собственника/Дольщика (владельца) нежилого помещения или его представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг в установленный настоящим договором срок, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате на условиях, определенных договором.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение

Управляющая организация

Застройщик

условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников/Дольщиков жилых/нежилых помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.3. В случае неисполнения Собственниками/Дольщиками жилых/нежилых помещений обязанностей по проведению капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственниками/Дольщиками жилых/нежилых помещений несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками/Дольщиками помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе произвести перерасчет в связи с фактическим количеством проживающих с Собственников/Дольщиков жилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.5. Собственники/Дольщики, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками/Дольщиками помещений).

5.6. Условия освобождения от ответственности:

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику/Дольщику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником/Дольщиком своих обязательств.

5.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.9. Гарантия качества на работы, выполненные Подрядчиком, в том числе используемые им материалы, устанавливается сроком на пять лет с момента сдачи результата работ по акту приемки-выдачи выполненных работ.

5.10. Собственник/Дольщик обременяется ответственностью по задолженности за оказанные жилищно-коммунальные услуги Управляющей организации своего правопреемника в силу ст.ст. 8, 158 ЖК РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником/Дольщиком, застройщиком и уполномоченным представителем дома путем:

получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве 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;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной договором;

ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/Дольщика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника/Дольщика по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий договора.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/Дольщика (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника/Дольщика (нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника/Дольщика (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника/Дольщика (нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику/Дольщику под расписку.

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор вступил в силу с _____ 20____ года и действует в течение 5 (Пяти) лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр после подписания хранится в Управляющей организации, второй – у Застройщика.

Управляющая организация _____

Застройщик _____

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник/Дольщик, Застройщик должен быть предупреждён не позже, чем за месяц до расторжения настоящего Договора в случае если:

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

собственники/дольщики помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

общая задолженность Собственников/Дольщиков за жилищно-коммунальные услуги превышает два расчетных периода.

7.4.2. По соглашению сторон.

7.4.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.4.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.4.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников/Дольщиков, последние, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Сторонами.

8. Прочие условия.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Список (реестр) Дольщиков жилых/нежилых помещений. Приказ-распределение квартир.

Приложение 2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 3. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение 4. Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

Приложение 5. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 6. Гарифицированный перечень услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение.

Приложение 7. Форма отчета по обслуживанию многоквартирного дома.

Приложение 8. Форма акта осмотра технического состояния многоквартирного дома.

8.6. Настоящий Договор от имени нескольких Собственников/Дольщиков одного жилого/нежилого помещения имеет право на основании протокола общего собрания Собственников/Дольщиков заключить один из Собственников/Дольщиков данного помещения. При заключении Договора Собственник/Дольщик обязан предъявить Управляющей организации следующие документы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию (копия)

- технический паспорт (копия).

9. Реквизиты и адреса сторон:

МУП ЖКХ п. Боровский

625504, Тюменская область, Тюменский район.

п. Боровский, ул. Островского, д. 5/1

ИНН 7224002712 БИК 047106878

р/с 40702810900030202018 к/с 30101810500000000878

в. Филиал АО Ханты-Мансийский банк Тюмень г. Тюмень

код по ОКПО 26144433 код по ОКОНХ 90110

факс (3452) 223643, тел. 722493

e-mail: MUP-JKHOR@yandex.ru

Директор МУП ЖКХ п. Боровский

А.И. Прохоров

Управляющая организация

ООО «Ямалкомстрой»

625000, Тюменская область, Тюменский район.

г. Тюмень, ул. Республики, 61

ИНН 7202122011 КПП 720201001

ОГРН 1037200664016

р/с 40702810800090001661

в. Филиал АО Ханты-Мансийский банк Тюмень г. Тюмень

код по ОКПО 26144433 код по ОКОНХ 90110

факс (3452) 59-31-56, тел. 59-31-56

генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»

Н.Ю. Николаев

Застройщик

Состав общего имущества в многоквартирном доме

	Наименование объекта
1	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников/Дольщиков помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2	иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников/Дольщиков помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3	крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
4	земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
5	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6	внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
7	внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников/Дольщиков помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах отопления – отсекающая арматура (первый вентиль), а в ее отсутствие - первое резьбовое соединение от стояка отопления по направлению к отопительному прибору;
- На системах канализации – плоскость раструба тройника;
- На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стены квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения)) или в отгороженный тамбур.

Директор МУП ЖКХ

М.П.



И. Прохоров



М.П.

Н.К. Николаев

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№	Перечень услуг	периодичность
1.	Прием технической документации у предыдущей организации, осуществлявшей ранее техническое обслуживание многоквартирного дома (МКД).	В течение 7 дней с момента заключения Договора.
2.	Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на МКД, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.	В течение срока действия Договора управления.
3	Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.	В течение срока действия Договора управления.
4	Передача технической документации организации при смене управляющей компании собственниками МКД	В течение 7 дней с момента заключения Договора.
5	Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.	ежегодно
6	Подготовка предложений Собственникам (для утверждения на Общем собрании собственников) по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение, по вопросам модернизации, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.	В период подготовки собрания
7	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта помимо установленных ЖК РФ, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов. (составление дефектных ведомостей, локальных расчетов).	Ежегодно в период действия договора
8	Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и финансирование, а также порядок возмещения данных расходов.	Ежегодно, в установленные сроки
9	Разработка и реализация мероприятий производственных и инвестиционных программ, а также расчет расходов на их проведение и финансирование, а также порядок возмещения данных расходов.	Ежегодно, в установленные сроки
10	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями и осуществление контроля качества выполненных работ (в случае принятия решения о текущем ремонте общего имущества МКД на Общем собрании собственников жилья).	Согласно утвержденного плана
11	Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника. Составление актов о повреждении жилых помещений и имущества вследствие аварийных ситуаций либо хулиганских действий собственников, совместно проживающих с ним лиц, либо третьими лицами.	При обнаружении факта, по заявлению граждан
12	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям. Обеспечение предоставления пользователям помещений в необходимых для оказания коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) объемах. Обеспечение потребительских свойств и качества коммунальных услуг, которые должны отвечать параметрам федеральных стандартов качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам №307 от 23 мая 2006 г., №354 от 6 мая 2011 г. и Государственных стандартах Российской Федерации.	В порядке, определяемом законодательством РФ.
13	Ведение претензионной и судебно-исковой работы и взыскание законной неустойки с ресурсоснабжающих организаций в пользу потребителей при предоставлении ими коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающих установленную продолжительность.	По мере выявления случая исполнения претензионной работы
14	Осуществление контроля качества коммунальных услуг. Проведение в установленном порядке (раздел VII и п.49.ж. Правил предоставления коммунальных услуг гражданам №307 от 23 мая 2006 г., постановления Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 г.) и "Условий к договору управления многоквартирным домом" уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.	Еженедельно по графику; по заявкам собственников жилых помещений.
15	Организация работы по формированию нормативно-обоснованных тарифов на предоставление жилищно-коммунальных услуг. Предоставление информации о размерах тарифов, порядке их использования полномочным органам по их письменным запросам в порядке, установленном законодательством РФ.	В порядке, определяемом законодательством РФ.
16	Организация начисления и сбор платы за жилищные и коммунальные услуги (услуги и работы по содержанию и текущему ремонту МКД, вывоз бытовых отходов, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), организация работы по определению количества потребленных ТЭР. Расчет размеров обязательных	Ежемесячно. В соответствии с условиями Договора управления.

Управляющая организация

Застройщик

	платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника. Предоставление платежных документов собственникам в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.	
17	Взыскание задолженности по оплате услуг по действующему Договору применение мер по взысканию дебиторской задолженности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.	По мере необходимости.
18	Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и сбору оплаты за оказываемые по действующему Договору услуги.	Ежемесячно.
19	Выявление фактов проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по Договору. После соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника в судебном порядке взыскание с него понесенные убытки.	При наличии компрометирующей информации.
20	Примем граждан (нанимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам жилищного законодательства.	Ежедневно. Согласно установленного графика.
21	Осуществление письменных уведомлений собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменения размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	В порядке, установленном договором управления.
22	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан (паспортный учет), приватизацией жилья, субсидированием КУ социально незащищенных групп населения.	В порядке, определяемом законодательством РФ.
23	Осуществление контроля содержания придомовой территории.	В порядке, установленном договором управления.
24	Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями.	В течение 3 дней со дня обращения граждан
25	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.	В сроки, установленные законодательством РФ.
26	Производство сверки расчетов по оплате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов.	Не позднее 3-х рабочих дней с момента обращения.
27	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников.	В сроки, установленные договором управления (1 раз в год).
28	Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в соглашениях об изменении условий договора.	За 30 дней до даты проведения Общего собрания собственников.
29	Уведомление об условиях договора управления потенциальных собственников, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми после вступления в силу договора управления. Разъяснение вышеуказанным лицам условий договора управления.	В первый день обращения данных лиц в Управляющую компанию.
30	Решение вопросов пользования общим имуществом.	В порядке, установленном Общим собранием собственников.

Директор МУП ЖКХ п. Боровский

М.П.



Генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»

Н.Ю. Николаев



Управляющая организация

Застройщик

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы по содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества:

№	Перечень работ	периодичность
1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей в подъезде начиная с последнего по 1 этажи	Ежедневно (кроме субботы и воскресенья)
3	Мытье лестничных площадок и маршей в подъезде	
	Зима, лето	2 раза в месяц
	Весна, осень	1 раз в неделю
4	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
5	Мытье площадки первого этажа и тамбура	Ежедневно
6	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	
	Стен, дверей, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов	1 раз в 3 месяца
7	Мытье окон;	2 раза в год
8	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в месяц
9	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	по мере необходимости

2. Работы по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).

№	Перечень работ	Периодичность
	Холодный период	
1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости
2	сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	1 раз в сутки в снегопады (кроме выходных дней)
3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	3 раза в неделю
4	очистка придомовой территории от наледи и льда;	3 раза в неделю
5	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	
5.1	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки (кроме выходных дней)
5.2	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (кроме выходных дней)
6	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно (кроме выходных дней)
	Теплый период	Периодичность
1	Подметание и уборка придомовой территории;	3 раза в неделю
2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	
2.1	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки (кроме выходных дней)
2.2	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (кроме выходных дней)
3	Уборка и выкашивание газонов;	
3.1	уборка газонов придомовой территории от мусора и бурьяна	1 раз в двое суток
3.2	стрижка газонов на придомовой территории	1 раз в месяц
4	Прочистка ливневой канализации;	Если есть – по мере необходимости
5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	

Управляющая организация

Застройщик

5.1	подметание территории перед подъездами, подметание крылец, очистка ступеней	Ежедневно (кроме выходных дней)
5.2	уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно (кроме выходных дней)
5.3	очистка отмостки от мусора и бурьяна	2 раза в год

3. Работы по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м)	Ежедневно
2	Вывоз крупногабаритного мусора (подбор)	По графику
2	Вывоз жидких бытовых отходов из туалетов и септиков, расположенных на придомовой территории	По графику по мере накопления

4. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	В течение 24-72 ч (при обеспечении доступа к инженерным сетям)
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	Круглосуточно

№	Элементы и помещения здания	Периодичность
1	Крыши	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Металлические конструкции	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	Дворовое освещение	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
9	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
10	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
11	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	По мере необходимости
12	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
13	Осмотр водомерных узлов	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
14	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
15	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

5. Работы по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)

№	Перечень работ	Периодичность
---	----------------	---------------

Управляющая организация

Застройщик

1	Очистка чердачных помещений и кровли от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	По мере необходимости
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	По мере необходимости
3	Удаление с крыши сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	По мере необходимости
4	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости
5	Очистка фасадов от несанкционированных предметов	По мере необходимости
6	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	По мере необходимости
7	Проверка состояния входных дверей и оконных запорных устройств	По мере необходимости
8	Смена шпингалетов и ручек на окнах и дверях подъездов	По мере необходимости
9	Установка доводчиков, пружин на входных дверях	По мере необходимости

6. Работы по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в год
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	По мере необходимости
6	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год
7	Прочистка канализационных лежачих и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости
8	Проверка параметров горячего и холодного водоснабжения	1 раз в неделю
9	Снятие и обработка показаний приборов учета.	Ежемесячно
10	Снятие приборов учета для проверки. ХВС – 1 раз в 6 лет. ГВС – 1 раз в 4 года	Согласно установленным срокам.

7. Работы по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках) и перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	1 раз в квартал
2	Мелкий ремонт выключателей и электропроводки в подъездах, подвалах, чердаках	По мере необходимости

8. Работы по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	1 раз в год Периодичность
2	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости
3	Промывка грязевиков	1 раз в год
4	Контроль за параметрами теплоносителя	1 раз в неделю
5	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	1 раз в год
6	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	1 раз в год
7	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений, тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	1 раз в год
8	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	1 раз в неделю
9	Промывка системы отопления дома	1 раз в год
10	Регулировка и наладка системы отопления дома	В течение отопительного сезона
9	Снятие и обработка показаний приборов учета.	Ежемесячно
10	Снятие приборов учета для проверки. 1 раз 4 года	Согласно установленным срокам.

Директор МУП ЖКХ п. Боровский

М.П.

Управляющая организация

Генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»

М.П.

Застройщик

Н.Ю. Николаев

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Газоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах.
6. **Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Директор МУП ЖКХ п. Боровский

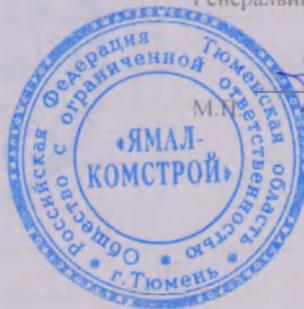
М.П.



А.И. Прохоров

Генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»

М.П.



Н.Ю. Николаев

Управляющая организация _____

Застройщик _____

Приложение № 6
к Договору № 461/1 от 09 сентября 2013 г.

Тарифицированный перечень услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение		
№ п/п	Виды работ	Стоимость услуг (руб./кв.м.) в месяц без НДС
1	Содержание и техническое обслуживание общего имущества, в т.ч.	16,75
1.1	Управление многоквартирным домом	
1.2	Вывоз ТБО и КГМ	

Директор МУП ЖКХ п. Боровский



М.П.

И. Прохоров

Генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»



Н.Ю. Николаев

Управляющая организация _____

Застройщик _____

Handwritten signature

Форма отчета по обслуживанию многоквартирного дома за 201__ год

Адрес МКД: улица _____ дом _____ литера _____

Технические характеристики МКД:

№	наименование	Ед изм.	данные
1	дом, оборудован централизованным горячим водоснабжением, отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением		да
2	срок эксплуатации, лет	лет	1
3	этажность	эт.	5
4	количество квартир	кв.	108
5	количество проживающих, чел	чел.	356 (по проекту)
6	общая площадь жилых помещений (помещений), м2	м2	5344,00
7	площадь МОП, м2	м2	871,5
8	площадь МОП, м2 (подвалы)	м2	1256,9
9	площадь лестничных площадок и маршей, м2	м2	670,9
10	площадь придомовой территории, м2	м2	7 297,00
	из них площадь тротуаров	м2	1 123,00
	площадь зеленых насаждений	м2	2 678,00

Потребление ресурсов.

№	Наименование ТЭР	Ед.изм.	значение
1	Отопление	Гкал	
2	Холодная вода	м3	
	Холодная водоснабжение ОДН	м3	
3	Горячая вода	м3	
	Горячее водоснабжение ОДН	м3	
4	Водоотведение	м3	
5	Электроэнергия	кВт	
	на квартиры	кВт	
	МОП	кВт	

Доходы по содержанию и жилищно-коммунальным услугам по МКД.

№ п/п	Наименование показателей	Тариф на 1м2, руб. без НДС	Задолженность на начало периода, руб.	Начислено собственни кам, руб.	Оплачено собственни кам, руб.	Задолженность на конец периода, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Содержание и техническое обслуживание общего имущества					
2.	Отопление					
3.	Холодная вода					
4.	Холодная водоснабжение ОДН					
5.	Горячая вода					
6.	Горячее водоснабжение ОДН					
7.	Водоотведение					
8.	Электроэнергия					
9.	Электроэнергия ОДН					

Управляющая организация _____

Застройщик _____

Отчет о количестве жалоб на качество обслуживания, выполнении заявок собственников и предписаний контролирующих органов.

№		Кол-во, шт.	Кол-во в расчете на 1 кв.
1	Количество жалоб на качество обслуживания дома		
2	Количество заявок В т.ч. аварийных		
3	Количество предписаний контролирующих органов (ГЖИ, Роспотребнадзор, МЧС, муниципальные органы разного уровня)		

Список должников, имеющих задолженность более 3-х месяцев.

№	адрес	Сумма долга, руб.	Срок задолженности, мес.
1			
2 и т.д.			

Перечень работ выполненных управляющей компанией за отчетный период.

№ п/п	Наименование работ	
1.	Работы выполненные согласно ПП РФ от 03.04.2013г. № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ»	
2.	Дополнительные работы.	

Директор МУП ЖКХ п. Боровский

А.И. Прохоров
М.П.



Генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»



Управляющая организация

Застройщик

Приложение № 8
к Договору № 461/1 от 09 сентября 2013 г.

Утверждаю:

Совет многоквартирного дома:

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

«__» _____ 20__ г.

Согласовано:

_____/_____/_____
«__» _____ 20__ г.

АКТ
осмотра технического состояния многоквартирного дома

N _____, ул. _____

г. _____

"__" _____ г.

Адрес _____, дом N _____ по состоянию: на "__" _____ 20__ г.

Комиссия в составе:

представителей МУП ЖКХ п.Боровский

Члены комиссии:

(должность, фамилия, инициалы)

(должность, фамилия, инициалы)

(должность, фамилия, инициалы)

представителей ООО «Ямалкомстрой»

Члены комиссии:

(должность, фамилия, инициалы)

(должность, фамилия, инициалы)

(должность, фамилия, инициалы)

а также члены совета многоквартирного дома:

(должность, фамилия, инициалы (собственников))

(должность, фамилия, инициалы (собственников))

(должность, фамилия, инициалы (собственников))

(должность, фамилия, инициалы)

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

1. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Оценка технического состояния	Соответствие требованиям законодательства (ГОСТ, СНиП)	Решение собственников о принятии мер по проведению ремонта
Кровля, крыша			
Парапет			
Стропильная конструкция и обрешетка			
Выходы вентиляционных каналов, колпаки, зонты на них			
Продухи на чердаке			
Слуховые окна			

Управляющая организация _____

Застройщик _____

Водосточные трубы, свесы, желоба, водоотводящие лотки и отводы от здания			
Фасад:			
Фундамент			
Стены			
Отмостка			
Цоколь			
Фундамент			
Балконы, карнизы			
Подъездные козырьки			
Межпанельные швы			
Крыльца			
МОП:			
Проемы оконные			
Проемы дверные (наружные)			
Проемы дверные тамбурные			
Стены			
Потолок			
Лестничные марши			
Полы			
Инженерные сети:			
Отопление			
ХГВС			
Канализация			
Вентиляция			
Электроснабжение:			
Светильники			
Выключатели			
Розетки			
Лифты			
Благоустройство			
МАФ			

Члены комиссии:

_____	_____
(должность, фамилия, инициалы)	(подпись)
_____	_____
(должность, фамилия, инициалы)	(подпись)
_____	_____
(должность, фамилия, инициалы)	(подпись)
_____	_____
(должность, фамилия, инициалы)	(подпись)

" " 20__ года

Совет многоквартирного дома:

« » 20__ г.

Директор МУН ЖКХ п. Боровский

М.П. _____ А.И. Прехоров

Управляющая организация _____



Генеральный директор ООО «Ямалкомстрой»

Н.Ю. Николаев

Застройщик _____

(Handwritten signature)