

**Договор управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, ул.Рабочая, д.106 № 232**

г. Ноябрьск

« 05 » октября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Статус 2» (ООО «Статус 2»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполняющего обязанности генерального директора Гареевой Марины Ивановны, действующего на основании Устава и приказа № 28/1 от 07.07.2017г., с одной стороны, с одной стороны, и Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (НО «Фонд жилищного строительства ЯНАО») именуемое в дальнейшем «Собственник помещений», в лице директора Зайцева Виталия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые также по тексту договора «Стороны», на основании протокола рассмотрения заявок № 60-17-УК/2 от 23.06.2017 г. на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, заключили настоящий договор (далее - Договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Собственники помещений поручают, а Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД), расположенном на территории муниципального образования город Ноябрьск, **указанном в приложении № 1 к настоящему договору**, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в МКД на законных основаниях, осуществлять иную направленную на достижение целей управления общим имуществом в МКД деятельность.

1.1.1. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, ул.Рабочая, д.106.

1.1.2. Общее имущество в данном МКД:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка в цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, наружные стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников;
- крыша, включающая кровлю, чердак;
- инвалидные подъемники, иные оборудования, приспособления, предназначенные для маломобильных групп населения;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, вестибюли, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения, в том числе теплообменный узел для обогрева воды внутри дома;
- общедомовые приборы учета энергетических ресурсов;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования (электрические щиты);
- придомовая территория, в границах установленных органами местного самоуправления, объекты благоустройства, площадки для выгула собак, площадки для хозяйственных целей, площадки для сбора мусора с расположенными на них мусоросборниками, тротуары, проезды, газоны, детские игровые площадки (комплексы), автопарковки, автостоянки, зеленые насаждения,

включая оградительные элементы (заборы, бордюры и т.д.), объекты освещения придомовой территории, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (в том числе инженерные сети электрического снабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения);

- устройства для отбора воды из водопроводной сети для тушения пожара (в т.ч. пожарный гидрант);

- техническая документация на многоквартирный дом;

- объекты, отнесенные к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме согласно технической документации;

- иные оборудования, обслуживающие более одного помещения в данном доме (в том числе пожарно-охранная сигнализация).

1.2. Управление общим имуществом в МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.3. Надлежащее содержание общего имущества в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности общего имущества в МКД;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) соблюдение прав и законных интересов граждан, проживающих в МКД на законных основаниях.

4) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в МКД, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

5) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.

6) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме договора управления многоквартирным домом.

2.1.2. В течение 5-ти дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения населения, проживающего в обслуживаемом жилищном фонде, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются Управляющей организацией, с указанием часов приема,

адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, а также разместить проект договора управления в местах удобных для ознакомления Собственникам помещений.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, установленной по результатам конкурса, согласно приложению № 2 к настоящему договору и с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядка их оказания, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290.

Перечень и периодичность работ может быть изменена в соответствии с изменениями в действующее законодательство или **на основании решения общего собрания Собственников помещений.**

2.1.4. Предоставлять потребителям коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями

2.1.5. Заключить договоры с подрядными организациями, выполняющими работы и (или) оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в случае отсутствия возможности самостоятельно выполнить работы и (или) оказать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354:

- холодная вода - круглосуточно, бесперебойно;
- горячая вода - температура воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60° С и не выше 75° С круглосуточно в течение всего года, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ;
- водоотведение - бесперебойное, круглосуточное в течение года;
- отопление – бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещениях МКД должна соответствовать требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» за исключением случаев, если температура воздуха в помещениях МКД не может соответствовать вышеуказанным стандартам по вине собственников и (или) нанимателей помещений в МКД.

2.1.6. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, уведомить нанимателей и собственников жилых помещений в МКД о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, выполнять заявки нанимателей и собственников жилых помещений в МКД в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа и настоящим Договором.

2.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка инвалидных подъемников, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению незамедлительно с момента поступления заявки по телефону. В случае отсутствия нанимателей или собственников жилых помещений в МКД принять исчерпывающие меры для получения права доступа в данное жилое помещение.

2.1.9. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения пользователям жилых и нежилых помещений в порядке установленном Постановлением Правительства «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13 августа 2006 г. № 491. 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.

2.1.10. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества в МКД и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, а также в случае восстановления нарушенного благоустройства ресурсоснабжающей организацией или иными организациями.

2.1.11. Вести по установленной форме журнал регистрации результатов осмотра (обследования), учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.1.12. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и придомовой территории.

2.1.13. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами ЯНАО.

2.1.14. Своевременно подготавливать общее имущество в МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.15. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование собственников и нанимателей помещений в МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 12 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.16. Направлять нанимателям и собственникам жилых помещений в МКД платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за подлежащим к оплате периоду.

2.1.17. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственником, нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством.

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

2.1.19. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику, нанимателю в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.20. Организовать и вести прием нанимателей и собственников жилых помещений в МКД по вопросам, касающимся данного договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать нанимателя или собственника жилого помещения в МКД о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее

2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить собственнику или нанимателю извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.21. Информировать нанимателей и собственников жилых помещений в МКД о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах МКД, а в случае личного обращения - немедленно.

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

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

2.1.24. Нести ответственность за правильную эксплуатацию и сохранность приборов коммерческого учета потребления коммунальных услуг, установленных на вводах в жилой дом, своевременно производить их поверку и ремонт. В установленные сроки снимать показания и оформлять их двухсторонним актом с ресурсоснабжающей организацией.

2.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника или нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.26. По требованию собственника или нанимателя производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.1.27. Предоставлять по запросу собственника, нанимателя помещения в МКД в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления МКД.

2.1.28. Ежегодно до 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять Собственникам помещений путем размещения на досках объявлений, находящихся во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, а также на сайте управляющей организации письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления МКД, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.29. Информировать собственников и нанимателей помещений в МКД об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми помещениями, об условиях расчетов за предоставляемые услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора, а также об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.30. Обеспечить регистрационный учет граждан, проживающих в доме, указанном в приложении № 1 к настоящему договору, с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам и

одновременно вести базу данных по нанимателям и собственникам помещений в МКД, указанном в приложении № 1.

2.1.31. Осуществлять ведение и хранение технической документации на объект, указанный в приложении № 1 к настоящему договору.

2.1.32. Осуществлять работу по размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации, которая в соответствии с Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 1 июля 2014 г. № 209-ФЗ отнесена к компетенции лиц, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

2.1.33. Предоставлять отчетность Организатору конкурса в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ и органа местного самоуправления.

2.1.34. Разрабатывать предложения по эффективному использованию помещений, входящих в состав общего имущества, расположенных в МКД, для привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния дома.

2.1.35. Осуществлять проведение технических осмотров МКД с составлением перечня требуемых работ по текущему и капитальному ремонту.

2.1.36. Выполнять диспетчерские функции по приему заявок от населения.

2.1.37. Осуществлять систематический контроль объема и качества предоставления коммунальных услуг гражданам поставщиками услуг.

2.1.38. Осуществлять начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги или заключить договор со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и (или) приему платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.39. Осуществлять работу с собственниками и нанимателями помещений в МКД по обеспечению своевременной оплаты за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, включая претензионную работу, а также обращения с соответствующим исковым заявлением в суд.

2.1.40. Организовывать селективный сбор ТБО на территории МКД.

2.1.41. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома с составлением акта по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений общего пользования.

2.1.42. Принимать участие в комиссиях по обследованию помещений в МКД, создаваемых при Администрации города Ноябрьска, с составлением соответствующих актов осмотра (технического состояния) помещений в МКД.

2.1.43. Осуществлять контроль за исполнением гражданами, проживающими в МКД, Правил пользования жилыми помещениями.

2.1.44. Разрабатывать и представлять Организатору конкурса по требованию иную информацию в рамках оказания услуг по управлению МКД.

2.1.45. В случае реализации обеспечения обязательств (уплата средств, причитающихся собственникам жилых помещений МКД в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления МКД в возмещении вреда, причиненного общему имуществу, указанному в п. 5.8 Договора), управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

2.1.46. По итогам весеннего и осеннего осмотров выносить на рассмотрение Собственникам помещений проект плана капитального и текущего ремонта МКД на плановый год, в том числе в стоимостном выражении, в срок до 15 октября ежегодно.

2.1.47. При выполнении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома учитывать требования предписаний надзорных органов.

2.1.48. Открывать и вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению.

2.1.49. Заключить энергосервисные договоры с организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.50. На основании заявки нанимателя, собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению (ям) собственника, нанимателя.

2.1.51. Представлять интересы собственника, нанимателя в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.52. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

2.1.53. Вести работу по взысканию задолженностей с должников (собственников и нанимателей помещений в МКД), не приостанавливая при этом работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.1.54. Размещать платежные документы и информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору.

2.2.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.2.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

2.2.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.2.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе Ноябрьске.

2.2.6. Соблюдать требования правил пользования жилым помещением, установленные действующим законодательством.

2.2.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать от собственников и нанимателей помещений в МКД оплаты оказанных услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.2. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с нанимателями или собственниками время, работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов

учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.1.4. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и количество необходимого для этого персонала.

3.1.5. В случае несвоевременной или неполной оплаты оказанных услуг по настоящему Договору пользователями жилых и нежилых помещений, Управляющая организация имеет право начислить неустойку (пеню) в соответствии с действующим законодательством. Требование об уплате пени должно быть оформлено Управляющей организацией в письменном виде.

3.2. Собственники помещений имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части выполнения функций и полномочий, предусмотренных Договором.

3.2.2. Проводить проверки качества предоставления услуг Управляющей организацией по санитарному содержанию дома и придомовой территории, содержанию и ремонту общедомового имущества и мест общего пользования, предоставления коммунальных услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

3.2.3. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации, а также в случае жалоб или заявлений граждан требовать от Управляющей организации:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Управляющей организации, в течение 10 календарных дней с момента предъявления Собственниками помещений требования об этом;

- возмещения вреда, причиненного жилищному фонду, имуществу нанимателей, третьим лицам или их имуществу.

3.2.4. При причинении имуществу собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации в течение двух часов составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.5. В случае, если Управляющая организация в течение установленного в п. 3.2.3. Договора срока не устранит выявленные недостатки Собственник вправе обратиться в суд с иском о возмещения убытков.

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

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.2.8. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту дома, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, и коммунальных услуг.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Размер платы за содержание жилого помещения определяется исходя из стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД и стоимости коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору.

4.2. В части отношений по оплате пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен в п. 4.3 настоящего Договора и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

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

4.4. Плата за коммунальные ресурсы включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.5. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги вносится нанимателями, собственниками помещений либо уполномоченными ими лицами в управляющую организацию путем внесения пользователями жилых и нежилых помещений денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании размещенных платежных документов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы в системе.

Плата за содержание жилого помещения определяется исходя из цены 1 (одного) квадратного метра для каждого пользователя пропорционально площади занимаемых жилых и нежилых помещений.

В случае неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ, граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация обязана возмещать любой вид вреда или убытков, причиненных Собственнику, нанимателю, любым третьим лицам в результате невыполнения или некачественного выполнения обязательств, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

5.3. Управляющая организация обязана нести ответственность за соблюдением своим персоналом действующего законодательства РФ.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает Собственнику, нанимателю помещений убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник вследствие обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.5. В иных случаях Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору не освобождает стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.8. В качестве гарантии обеспечения исполнения обязательств по Договору, управляющая организация предоставляет договор (полис) страхования ответственности управляющей организации.

Обеспечение исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в МКД средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления МКД, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в МКД, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения исполнения обязательств. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

5.9. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, по оплате энергоресурсов, либо причинения вреда эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств и подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации. **Указанное требование подлежит отражению в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.**

6. КОНФИДЕЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Стороны обязуются сохранять строгую конфиденциальность информации, полученной в ходе исполнения настоящего Договора, и принять все возможные меры, для защиты полученной информации от разглашения.

6.2. Передача Стороной конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия другой Стороны. Ограничения относительно разглашения информации не относятся к общедоступной информации или информации, ставшей таковой не по вине Сторон.

6.3. Стороны не несут ответственности за разглашение информации в случае ее передачи государственным органам, имеющим право ее затребовать в соответствии с законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, будут разрешаться путем переговоров. Срок рассмотрения претензий не более 15-ти дней.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров они разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством или по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

При наличии оснований для одностороннего расторжения настоящего Договора сторона обязана известить в письменном виде другую сторону за 3 месяца до даты расторжения Договора.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору, за исключением случаев, указанных в п. 9.2 настоящего Договора, оформляются дополнительными соглашениями, составленными в письменной форме и подписываются Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Договор заключается на 3-и года, и может быть продлен на 3 месяца, если:

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

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 (пяти) календарных дней) письменно извещать друг друга. Письменное уведомление о таких изменениях является неотъемлемой частью договора и не требует оформления дополнительного соглашения.

9.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа, муниципальными правовыми актами.

9.4. В случае принятия закона или иного нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или нормативно-правовом акте, а действующий договор должен быть приведен в соответствие с ними.

9.5. Договор составлен на 17 листах в количестве экземпляров соответствующих количеству сторон договора и имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Копия подписанного Договора передается Организатору открытого конкурса.

9.6. В случае прекращения у собственника жилого помещения права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении

указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору по умолчанию.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.8. По истечении срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на МКД вновь выбранной управляющей организации.

9.9. Приложения к договору, которые являются неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Характеристика объекта» на 1 л.

Приложение № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» на 4 л.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Статус 2»
629800, ЯНАО, г.Ноябрьск
ул.Магистральная, д. 47
тел./факс: (3496) 39-42-05
ИНН: 8905057142 КПП: 890501001
Р/сч.: № 40702810000170000401
Филиал «Западно-Сибирский»
ПАО Банка «ФК Открытие»
Кор.счет: № 30101810771620000782
БИК: 047162782

Собственники помещений:

НО «Фонд жилищного строительства
ЯНАО»
629008, г.Салехард, ул.Мира, д.2-А
тел./факс: (34922) 5-34-00, 5-34-54
эл.почта: fgs-yanao@mail.ru
ИНН: 8901024241 КПП: 890101001
Р/сч.: № 40703810700120000777
Запсибкомбанк ПАО г.Тюмень
Кор.счет: № 30101810271020000613
БИК: 047102613

И.о. генерального директора



М.И. Гареева

М.П.



Директор



/ В.В. Зайцев /

М.П.

Ивановская
разнакопей

Характеристика объекта

№ п/п	Год ввода дома в эксплуатацию	Строительный объем (всего), куб. м.	Адрес дома	Тип, серия построения	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	Площадь земельного участка (кв. м.)	Количество этажей	Количество подъездов	Количество квартир	Площадь жилых помещений (без балконов, лоджий, веранд и террас)	Площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	Площадь помещений общего пользования, кв. м.	Общая площадь здания (кв.м.)	Виды благоустройства
1	2016	11228,1	ЯНАО, г. Новоборск, ул. Рабочая, д. 106	Смешанный (керамзитоблоки, кирпич), индивидуальный проект	89.12.110406.79	3926	3-подвал	2	39	2028	2165,4	261,4	2426,8	Централизованное теплоснабжение, централизованное холодное водоснабжение, горячее водоснабжение путем теплообменного пункта (узла) внутри дома, центральная канализация, централизованное электроснабжение, индивидуальные подъезники (2 ед.), жилые помещения с полным набором сантехнического оборудования (мойка, кухонная раковина, туалет, ванна, душ), электроплитами. На земельном участке расположены детская игровая площадка, автостоянка, проезд, тротуар, площадка для мусороборников, площадка для выгула собак.
							2618							
							15							

Управляющая организация:

И.о. генерального директора
ООО «Статус 2»

С.А.Редько / М.П. Гирейко

Подпись сторон:

Собственники помещений:

Директор
НО Жилищного строительства ЯНАО

В.В. Зайцев /



Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, ул. Рабочая, д.106

№ п/п	Наименование и состав работы	Периодичность выполнения работ	Годовая плата, рублей (без НДС)	Размер платы (рублей на 1 кв. м в месяц) без услуги управления	Услуга управления в % соотношении	Размер платы (рублей на 1 кв. м в месяц)
1	Работы выполняемые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов		78 118,56	2,96	0,25	3,21
1.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	243,36	0,01	0,00	0,01
	<i>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с железобетонными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причины нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов</i>					
1.2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	4 137,12	0,16	0,01	0,17
	<i>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение</i>					
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	243,36	0,01	0,00	0,01
	<i>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</i>					

1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	24 579,36	0,93	0,08	1,01
	<i>проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</i>					
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	1 703,52	0,06	0,01	0,07
	<i>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</i>					
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц мно	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	730,08	0,03	0,00	0,03
	<i>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, трещин, выбоин и сколов в ступенях; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</i>					
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	34 070,40	1,29	0,11	1,40
	<i>проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений</i>					
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	10 221,12	0,39	0,03	0,42
	<i>проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>					
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	2 190,24	0,08	0,01	0,09
	<i>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>					

2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		112 675,68	4,26	0,37	4,63
2.1.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	36 260,64	1,37	0,12	1,49
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление)	1 раз в год	57 432,96	2,17	0,19	2,36
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	осмотр-2 раза в год, восстановительные работы по мере необходимости	18 982,08	0,72	0,06	0,78
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		510 569,28	19,31	1,67	20,98
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	согласно производственной программе	32 610,24	1,23	0,11	1,34
3.2.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	согласно производственной программе	43 074,72	1,63	0,14	1,77
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года	согласно производственной программе	299 332,80	11,32	0,98	12,30

