

## ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НОРИЛЬСКА

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

ОТ 17.08.2015 № 156-упр

г.Норильск

«17» августа 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энерготех», именуемое в дальнейшем - Управляющая организация, в лице генерального директора Ковальчука Валерия Иосифовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Муниципальное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Норильска», именуемое в дальнейшем - Собственник, в лице исполняющего обязанности начальника управления Шульгиной Татьяны Петровны, действующей на основании Положения, утверждённого решением Норильского городского Совета депутатов муниципального образования город Норильск от 31.03.2015г. № 23/4-495, распоряжения Администрации города Норильска от 23.06.2015г. № 1234, в соответствии с Решением городского Совета муниципального образования город Норильск от 19.12.2005г. № 59-834, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор МКД) о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решений общего собрания Собственников помещений, в многоквартирных домах, согласно Приложению № 5 к настоящему договору, оформленных протоколами по каждому многоквартирному дому, хранящихся: г.Норильск, ул. Талнахская, д.5.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красноярского края и органов местного самоуправления г. Норильска.

Термины, используемые в договоре:

**МКД** - Многоквартирный дом.

**Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

**Услуга «Управление многоквартирным домом»** – деятельность, направленная на планирование, организацию, а также контроль за выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг для создания, поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан и деятельности организаций.

**Управляющая организация** - юридическое лицо, выполняющее функции по управлению, организации работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных услуг.

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого зарегистрировано в установленном порядке на помещение в многоквартирном Доме.

**Законные пользователи помещений МКД** – собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений, иные постоянно или временно зарегистрированные на законных основаниях в жилом помещении МКД граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений МКД.

**Полномочный представитель собственников (законных пользователей помещений)** – представитель собственников помещений МКД, уполномоченный решением общего собрания на контроль исполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и действующий от имени собственников помещений МКД на основании Устава органа самоуправления без оформления доверенности и другие лица, оформившие доверенность в

*Зинин*

простой письменной форме, на представление интересов собственника перед Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

**Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника в доме)** – доля, определяемая отношением общей площади жилых или нежилых помещений многоквартирного дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме.

**Плата по Договору Управления МКД** – плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, устанавливаемая пропорционально доле занимаемой собственником общей площади помещения, и исчисляемая за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого или нежилого помещения. Плата по Договору включает в себя также оплату коммунальных и других предоставляемых в соответствии с настоящим Договором услуг.

**Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по поддержанию исправного состояния общего имущества МКД, наладке и регулировке инженерных систем и коммуникаций МКД:

- санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, холлов, мусорокамер, чердаков и подвалов);
- вывоз и утилизация мусора (твёрдых бытовых отходов);
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание;
- сезонная эксплуатация многоквартирных домов, планово-предупредительные работы, текущий ремонт общего имущества МКД;
- техническое обслуживание коммуникаций и инженерного оборудования (в т.ч. лифтов, систем противопожарной защиты, вентиляционных каналов, расширительных баков, электроплит, относящихся к общему имуществу МКД).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора: со стороны Управляющей организации - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и деятельности организаций, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 5 к настоящему договору, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с настоящим Договором и Приложением №1 к данному договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Капитальный ремонт МКД производится Управляющей организацией, при наличии решения общего собрания собственников, принятого большинством (не менее двух третей голосов) от общего числа собственников помещений в МКД, а также достаточного финансирования Управляющей организации для выполнения работ капитального характера, из средств Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края, и(или) из средств, выделяемых органами местного самоуправления и(или) краевого, а также федерального бюджета, в рамках реализации муниципальных, краевых или федеральных программ.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД сформирован в соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года, № 491.

2.4. В состав работ по содержанию и ремонту данного МКД входят следующие работы и услуги:

- а) содержание общего имущества в МКД согласно приложения №4, которое состоит из:
  - диспетчерского и аварийного обслуживания;

*Дом*

- системы осмотров: весенний и осенний осмотр многоквартирного дома с обследованием его крыши, фасада, лестничных клеток, мусоропровода, подвала, придомовой территории, внутридомового инженерного оборудования;

- подготовки к сезонной эксплуатации: промывка и опрессовка системы отопления, в случае необходимости - системы горячего и холодного водоснабжения, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, закрытие наружного контура мест общего пользования МКД;

- содержания мест общего пользования, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;

- содержания придомовой территории;

- технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;

- вывоза бытовых отходов за исключением крупногабаритных отходов (услуга вывоза крупногабаритных отходов производится Управляющей организацией за дополнительную плату), биологических, медицинских, и иных отходов относящихся к I-IV классу опасности;

б) текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который состоит из комплекса строительных, санитарно-технических, электротехнических мероприятий по ремонту общего имущества МКД, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, направленных на устранение неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержки эксплуатационных показателей.

2.5. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), с учетом требований действующего законодательства РФ.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод электросети помещения; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

2.7. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, (в случаях, когда Собственником (нанимателем) выступает физическое лицо) Собственник (наниматель) дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и положениями действующего законодательства, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложениями №1, №2, №3, №4 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потреби-

телей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление.

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

3.1.5. Представлять собственникам устные и письменные предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

3.1.6. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по письменным запросам имеющуюся информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества согласно данному Договору.

3.1.7. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и/или в средствах массовой информации.

3.1.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании акта произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества МКД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным на основании акта, составленного после того как Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами местного самоуправления г. Норильска), путём размещения объявления в средствах массовой информации и на официальном сайте Управляющей организации, не позже даты выставления платежных документов.

3.1.12. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов (для физических лиц – квитанция об оплате, для юридических лиц - счет, счёт-фактура и акт об оказании услуг) не позднее 20-го числа следующего месяца (за исключением случаев, когда причины задержки не зависят от Управляющей организации). По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества МКД пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение 10-ти дней после обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и последующим внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

3.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ по ремонту общего имущества и внутри помещения Собственника (нанимателя, арендатора) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ по ремонту общего имущества и внутри помещения, при неявке Собственника (нанимателя, арендатора), отказе или уклонении от предоставления доступа ответственность полностью ложится на Собственника (нанимателя, арендатора).

3.1.16. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) производить либо организовать проведение сверки платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соот-

ветствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчёт размещается на официальном сайте <http://norilsk-energoteh.ru> ООО «Энерготех», а также на сайте определенном федеральными органами исполнительной власти [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

3.1.18. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

3.1.20. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.1.22. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением МКД документы, за 30 (тридцать) дней до окончания срока действия Договора или его расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.1.23. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. Устранять аварии и их последствия, если авария возникла на внутридомовых системах отопления, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), а также лифтового и иного оборудования или конструкций относящихся к общему имуществу МКД. Выполнять заявки Собственника и иных законных пользователей помещений в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.24. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону. Телефонная заявка подлежит обязательной фиксации в книге учёта обращений.

3.1.25. Рассматривать обращения и жалобы Собственника в 30-дневный срок с момента их поступления, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. Обеспечить Собственника информацией о телефонах диспетчерских и аварийных служб путём их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах на информационных стендах МКД.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в соответствии с действующим законодательстве РФ.

3.2.2. Самостоятельно (без проведения общего собрания собственников) определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.3. Самостоятельно (без проведения общего собрания собственников), вносить изменения в перечень состава общего имущества многоквартирного дома при установке, демонтаже либо замене оборудования: общедомовых приборов учета, телевизионных антенн, дверей с запирающим устройством и иного оборудования).

3.2.4. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать

представления документов, подтверждающих право на получение льготы по оплате жилищных (содержание и ремонт общего имущества МКД) и коммунальных услуг.

3.2.5. Начислять неустойку за несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги, в размере 1/300 установленной Центральным банком РФ действующей на день оплаты ставки рефинансирования от суммы неисполненного в срок обязательства за каждый день просрочки. Сумма неустойки указывается в платежных документах.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника (нанимателем, арендатором) по согласованию с ним и за дополнительную плату.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.9. При отказе Собственника (нанимателя, арендатора, лица находящегося в помещении Собственника) получить (в т.ч. и под роспись) уведомление или/и иное письменное извещение представитель Управляющей организации вправе составить акт, о вручении данного документа, в присутствии и за подписью 2 свидетелей. После чего привести в исполнение действия, о которых сообщалось в извещении (уведомлении) в установленные законом сроки.

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

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

3.2.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.13. Совершать от имени Собственника сделки, касающиеся управления общим имуществом данного многоквартирного дома (без его отчуждения) с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

3.2.14. Самостоятельно (без проведения общего собрания Собственников) заключать договора на использование общего имущества многоквартирного дома для извлечения дополнительных доходов (сдача в аренду, размещение оборудования за плату, прочее) с последующим использованием дохода после налогообложения и возмещения затрат Управляющей организации, на нужды жилого дома: на содержание и ремонт общего имущества дома, на восстановление имущества после актов вандализма, на устранение последствий аварийных ситуаций, другие цели, не противоречащие интересам Собственника.

### **3.3. Собственник (наниматель, арендатор) обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника в его отсутствие.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с действующим законодательством РФ (ремонтные работы производить только в установленном действующим законодательством РФ время);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственникам (арендаторам) нежилых помещений).

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

Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных некорректных данных (опечатках влияющих на достоверность информации, излишне начисленных (списанных) денежных средствах) в течение 3-х месяцев со дня получения документа с некорректными данными.

3.3.8. Выполнять правила пользования помещением, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.9. Предоставить Управляющей организации копию технического паспорта своего помещения, копию документа устанавливающего право собственности, а также в случае передачи помещения в наем или аренду – соответствующий договор, контактные данные нанимателя или арендатора. В случае, если Собственником выступает юридическое лицо дополнительно в Управляющую организацию необходимо предоставить копии учредительных и регистрационных документов.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору своего помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

### **4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна площади принадлежащего Собственнику жилого/нежилого помещения согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Размер платы Собственниками помещений в МКД, плата за содержание и ремонт общего имущества МКД принимается равной плате за аналогичного рода работы и услуги, установленной соответствующими нормативными актами Администрации города Норильска для нанимателей квартир муниципального жилищного фонда по договору социального найма, (тариф утверждается за 1м<sup>2</sup>).

4.3. При изменении размера платы (тарифа) за содержание и ремонт общего имущества МКД утверждённой Администрацией города Норильска, либо в случае принятия Собственниками помещений в МКД решения об утверждении тарифов (расценок, платы), при расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества будет применяться новый размер платы с даты введения его в действие.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД в месяц для каждого собственника (нанимателя, арендатора) определяется путем умножения размера платы (тарифа) на площадь помещения, принадлежащего собственнику, и представляет собой фиксированный платеж.

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

4.6. Плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение) собственники (нанимателя, арендатора) вносят ресурсоснабжающим организациям.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами



*Урсул*

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 органами уполномоченными на то законодательством РФ.

4.7.1. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги:

4.7.2. Плата вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платёжных документов, представленных Управляющей организацией в сроки, установленные п.3.1.12. настоящего Договора.

4.7.3. Платёжные документы Собственнику (нанимателю) - физическому лицу оформляются с указанием расчетного (лицевого) счёта, на который вносится плата, площади помещения, количества проживающих (зарегистрированных) граждан, объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов, установленных тарифов на коммунальные услуги, размера платы (тарифа) за содержание и ремонт общего имущества МКД, объемов и стоимости иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника за предыдущие периоды, сумма подлежащая к итоговой оплате. В платежном документе указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот. В платёжный документ могут включаться суммы неустоек за несвоевременное внесение платы.

Платёжные документы для юридического лица оформляются с соблюдением норм действующего Налогового законодательства, требованиями нормативных актов о бухгалтерском учёте, в них указываются банковские реквизиты плательщика и получателя платежа, адрес и площадь помещения, объем (количества) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы (тариф) за содержание и ремонт общего имущества МКД, объемов и стоимости иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма, подлежащая к итоговой оплате.

4.7.4. Управляющая организация в соответствии с Налоговым кодексом РФ является плательщиком налога на добавленную стоимость, поэтому все суммы подлежащие оплате Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества МКД коммунальные и иные услуги облагаются указанным налогом.

4.7.5. Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором (включая материальную) за полноту и своевременность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также коммунальные услуги.

4.8. Неиспользование Собственником (нанимателем, арендатором) помещений, либо отказ от пользования общим имуществом МКД не является основанием для освобождения Собственника (нанимателя, арендатора) от внесения соответствующей платы.

4.9. Вручение платежных документов Собственнику осуществляется Управляющей организацией: физическим лицам - путём размещения их в почтовом ящике Собственника, юридическим лицам - почтовым отправлением, либо курьером нарочно.

Потеря, в том числе кража из почтового ящика, а равно как и неполучение на почте (для юридических лиц), платежных документов не является уважительной причиной несвоевременной оплаты услуг Управляющей организации. При отсутствии платёжных документов Собственник (наниматель, арендатор) по своему усмотрению оплачивает услуги Управляющей организации в тех же размерах, что и в предыдущем месяце (с последующей корректировкой после получения очередных платёжных документов за следующий месяц) либо должен получить в помещении Управляющей организации без дополнительной оплаты дубликат платёжных документов.

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

4.10. В случае временного отсутствия проживающих в жилых помещениях граждан, при своевременной подаче заявления и др. соответствующих документов, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

*Орлов*

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

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов.

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

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

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора:

5.2.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путём:

- получения от Управляющей организации не позднее 30-ти дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с настоящим Договором;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) предварительным с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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

5.2.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собствен-

ника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

5.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в рамках предусмотренных законодательством РФ полномочий осуществляют органы местного самоуправления, органы государственного надзора и контроля, а также правоохранительные органы.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

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

- собственники не исполняют в полном объеме свои обязательства и условия настоящего Договора.

- иных случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

**б) по инициативе Собственников в случае:**

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания оформленного в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, а также в порядке досудебного урегулирования, путем направления претензии. Срок рассмотрения Сторонами претензии не должен превышать 15 календарных дней с момента её получения. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен сроком на 5(пять) лет и вступает в действие с «17» августа 2015 г.

8.2. Договор заключается не ранее даты получения управляющей организацией лицензии на данный вид деятельности.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Настоящий договор считается заключенным с момента принятия соответствующего решения собственниками помещений данного МКД, и приобретает публичный характер в случае если решение о его заключении на общем собрании собственников помещений МКД принято более чем 50% голосов.

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

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация

**ООО «Энерготех»**

Юридический адрес: 663305, Россия,  
Красноярский край, город Норильск,  
ул. Севастопольская, дом №6/4, кв.18  
Фактический адрес: 663305, Красноярский  
край, г. Норильск, ул. Талнахская, д. 5;  
тел./факс (3919) 429214/ (3919) 429438  
ИНН/КПП 245 707 77 36 / 245 701 001  
Р/с 40 702 810 900 070 010 206  
в Филиале АКБ «Легион» (ОАО)  
в г. Норильске  
К/с 30 101 810 300 000 000 551  
БИК 040 495 551

### Собственник

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

Юридический адрес: 663300, Россия,  
Красноярский край, город Норильск,  
ул. Севастопольская, д. 7  
тел./факс (3919) 437040/ 437041  
Наименование получателя: УФК по Краснояр-  
скому краю (Финансовое управление Админист-  
рации города Норильска л/счет 02193000660  
МУ «Управление жилищно-коммунального  
хозяйства Администрации города Норильска»  
л/счет 03013000650)  
ИНН/КПП: 2457058211/ 245701001  
р/счет № 40 204 810 500 000 001 046  
Банк Отделение Красноярск г. Красноярск  
БИК 040407001

Генеральный директор



В.И. Ковальчук

И.о. начальника управления



Т.П. Шульгина