

Протокол 5мкр, дом №11

Первое собрание единственного
собственника помещений в
многоквартирном доме,
расположенного по адресу: ХМАО-
Югра, Сургутский район. Г.Лянтор,
мкр-он 5, д.№11 от 13 мая 2020г.

Приложения №1

к Решению единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5, д.№11 от "13" мая 2020г

Договор № _____ /Д-_____ управления многоквартирным жилым домом по адресу: г.Лянтор, микрорайон № 5, д.№11, кв.№ _____

г. Лянтор

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс Сибири», в лице директора Дармориз Натальи Александровны, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и гражданин(ка) _____,

дата рождения _____, паспорт: серия _____ № _____, кем выдан: _____,

дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по

адресу: _____

собственник жилого помещения – квартиры № _____ (части квартиры, комнаты в квартире) в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Лянтор, микрорайон № _____, д. _____ (далее по тексту – многоквартирный дом), действующий на основании документа, подтверждающего право собственности № _____

от « _____ » _____ 20__ г., именуемый(мая) в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории, технической инвентаризации жилых домов, предоставление коммунальных услуг, а также решение вопросов пользования общим имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом управляющей организацией и соответствующие п.3 ч.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

2. Общие положения

2.1. Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2.2. Условия настоящего Договора определены на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома по адресу: микрорайон № 5, д. № 11, г. Лянтор, Сургутский район, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Тюменская область и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме (в соответствии ст. 162 ч.4). Настоящий Договор заключен на основании: Решение единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5, д.№11 от " _____ " мая 2020г. и хранящегося в Управляющей организации по адресу: Сургутский район, г. Лянтор, микрорайон №1, д. №36/2, кв. 98.

2.3. В своей деятельности Стороны руководствуются действующим Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом, правовыми актами РФ, в т.ч.: санитарными и строительными правилами и нормами; нормами противопожарной и иной безопасности; правилами и нормами (техническими условиями, инструкциями и т.п.) по технической эксплуатации жилищного фонда; правилами пользования электрической и тепловой энергией; правилами использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем; актами, устанавливающими нормативы по эксплуатации жилищного и нежилого фондов; иными актами, регулирующими вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда и придомовых территорий; положениями настоящего Договора.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

- Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.
- Наниматель - сторона договора найма жилого помещения, получающая от другой стороны (наймодателя) жилое помещение за плату на владение и пользование для проживания в нем на определенный срок и в соответствии с установленными в договоре условиями.
- Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.
- Доля Собственника помещения на общее имущество в многоквартирном доме - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.
- Коммунальные услуги:
 - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение;
 - электроснабжение;
 - отопление.

Содержание имущества жилого дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- содержание помещений общего пользования жилого дома (подметание полов во всех помещениях мест общего пользования, уборка чердачных помещений и т.д.);
- уборка придомовой территории (уборка земельного участка, проездов входящего в состав общего имущества многоквартирного дома от мусора, очистка урн, сдвига и подметание снега, очистка контейнерной площадки);
- вывоз и размещение твердых бытовых отходов;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу жилого дома;
- техническое обслуживание конструктивных элементов общего имущества многоквартирного жилого дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовые приборы учета;
- осуществление дератизации, дезинсекции помещений общего пользования жилого дома;

Текущий ремонт имущества жилого дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем жилого дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов жилого дома и придомовой территории.

4. Предмет Договора

4.1. Управляющая организация от своего имени, но за счет Собственника (Нанимателя), обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: мкр. №5, д. №11, г.Лянтор, Сургутский район, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Тюменская область.

4.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, в случае если Собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома не было принято решения перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе осуществляет деятельность предусмотренную Уставом Управляющей организации.

4.3. Собственник (Наниматель) обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном главой 8 настоящего Договора.

5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление

5.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

к) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков подвалов и подъездов, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также теплообменников системы отопления.

л) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

5.3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

5.3.1. по строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен, полов, потолков помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

5.3.2. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного в помещении на ответвлениях от стояков по первым сварным (резьбовым) соединениям отвода от транзитного общедомового стояка (при этом отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности собственника).

5.3.3. по внутридомовой инженерной системе водоотведения – границей является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домовой системы водоотведения.

Отводящая труба канализации и вся канализационная разводка внутри квартиры находится в эксплуатационной ответственности собственника.

5.3.4. по внутридомовой системе отопления – Границей являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома (при этом отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности собственника).

Подводящие и отводящие трубы после запорно-регулирующих кранов и радиаторы отопления квартиры обслуживает собственник. Транзитный стояк системы теплоснабжения в эксплуатационной ответственности управляющей организации.

5.3.5. по внутридомовой системе электроснабжения - соединительные клеммы подключения к первому электроприбору (автомат, прибор учета и др.). Автомат, прибор учета электроэнергии (электрический счетчик), электротехническая проводка и оборудование, подключенное после него и другое не относится к общему имуществу и находятся в эксплуатационной ответственности собственника и обслуживаются на договорной основе.

6. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем

6.1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества:

6.1.1. Технический осмотр внутренних инженерных систем включает в себя оказание услуг по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности, исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации.

6.1.2. ТО систем отопления:

- проведение периодических обходов и осмотров;
- проверка состояния теплоизоляции трубопроводов;
- выявление течей на сварных и муфтовых соединениях трубопроводов, течей на запорной и регулирующей арматуре;

- проверка плотности запирающего органа арматуры при ее закрытии;
- проверка завышенной температуры обратного трубопровода, в следствии некачественной работы элеваторного узла и регулирующей арматуры;
- проверка на снижение температуры на приборах отопления, в следствии нарушения циркуляции теплоносителя во внутренних сетях теплоснабжения;
- оказание услуг по промывке систем водоснабжения, водоотведения и отопления, отключение и слив воды из системы теплоснабжения на летний период, подготовка тепловых систем к пуску тепла;

6.1.3. ТО систем водоснабжения и водоотведения:

- проведение периодических обходов и осмотров;
- проверка состояния теплоизоляции трубопроводов;
- выявление течей на сварных и муфтовых соединениях трубопроводов, течей на запорной и регулирующей арматуре;
- проверка плотности запирающего органа арматуры при ее закрытии.
- проверка на снижение температуры горячей воды у потребителя, в следствии: засорения трубопровода, отключения циркуляционного трубопровода, не санционированного подмеса холодной воды на входе и у потребителя;
- очистка и промывка фильтров механической очистки, грязеулавливающих устройств;
- устранение снижения давления у потребителей при достаточном исходном давлении на входе;
- устранение не обеспечения расчетной водоотдачи пожарных кранов при достаточном исходном давлении на входе.
- проведение периодических обходов и осмотров;
- проверка внешнего состояния сети на герметичность соединительных стыков;
- устранение течей на соединениях трубопроводов, через ревизии, нарушение целостности трубы;
- устранение засоров в трубах, выпусках, сантехническом оборудовании повлекшие за собой подтопление помещений и подвалов;
- проведение мероприятий по утеплению выпусков;
- устранение утечек воды из смывных бачков;
- проверка надежности крепления и герметичности внутреннего водостока;
- соблюдение периодичности прочистки внутренних водостоков.

6.1.4. ТО систем электроснабжения:

Проведение профилактической проверки осветительного, силового и коммутационного оборудования на объекте не реже 1-го раза в месяц включающее в себя следующие виды работ:

- чистка контактных соединений;
- проверка освещения в каждом помещении;
- замена ламп;
- проверка крепления розеток и выключателей, проверка корпусов (панелей) розеток и выключателей на предмет наличия механических повреждений, проверка работы механизмов выключателей (переключателей), устранение неисправностей;
- проверка креплений механической защиты аппаратов и токоприемников;
- проверка состояния заземления и технического состояния ВРУ, ЩС, РП, ГЩ, РУ, ЩО, РЩ;
- визуальный осмотр мест ввода в аппараты и токоприемники;
- осмотр мест прохода электросетей через стены и перекрытия;
- проверка состояния конструкций, по которым проложены кабели и провода;
- осмотр изоляции электросетей, в местах вводов в электроаппараты и при наружной проводке;
- проверка состояния паек, плотности соединений (с составлением акта опрессовки);
- проверка соответствия сетей фактическим нагрузкам и контроль отсутствия перегрева;
- проверка целостности цепи заземления электрооборудования, устранение неисправностей;
- проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек и др. арматуры, устранение неисправностей;
- проверка состояния контрольно-измерительных приборов;
- замена пускорегулирующей арматуры, проверка крепления светильников, очистка от пыли;
- проверка систем автоматического ввода резерва;
- проверка и регулировка реле защиты и управления;
- ведение технической документации в соответствии с ПУЭ;
- немедленное устранение выявленных неисправностей, таких как:
- замена выключателей, магнитных пускателей, автоматов, перегоревших ламп и т.д.;
- восстановление недостающих маркировок оборудования, линейных схем, бирок и указателей;
- распределение сетей по фактическим нагрузкам.

6.1.5. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.

6.1.6. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

6.1.7. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

6.1.8. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.

6.1.9. Мытье лестниц и лестничных площадок.

6.1.10. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), коллективных (общедомовых) приборов учета.

6.1.8. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

6.1.9. На оборудовании, относящемся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

6.1.10. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов.

6.1.11. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, общедомовых приборов учета.

6.1.12. Ведение учёта показаний общедомовых приборов учёта.

6.1.13. Контроль сроков проверок общедомовых приборов учета.

6.1.14. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

6.1.15. Проведение работ по наладке системы отопления.

6.1.16. Гидравлическое испытание системы отопления.

6.1.17. Промывка и опрессовка систем отопления и горячего водоснабжения.

6.1.18. Осмотр ревизий, коллекторов, ливнеотоков, проведение прочисток канализации.

6.1.19. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

6.1.20. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

6.1.21. Контроль работы общедомовых и поквартирных приборов учета.

6.1.22. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО), в том числе крупногабаритных отходов (КБО):

- Содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборных площадок, в том числе уборка мусора вокруг контейнерных площадок;

- Организация сбора ТКО.

6.2. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

6.2.1. Уборка придомовой территории (летний период):

- Подметание территории, уборка песка у бордюрного камня, мусора, листьев.

- Уход за газонами (в том числе стрижка), за зелеными насаждениями (в том числе подрезка деревьев и кустов), полив территории.

6.2.2. Уборка придомовой территории (зимний период):

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание и подметание свежеснегавшего снега;

- Обработка тротуаров антигололедными реагентами, песком (иная ликвидация скользкости);

6.3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

6.3.1. Фундамент:

- Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

- Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

6.3.2. Стены и фасады:

- Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

- Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

6.3.3. Крыши:

- Ремонт отдельных участков кровли.

- Ремонт участков покрытий парапета с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

- Прочистка приемных воронок водостоков.

- Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

- Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

6.3.4. Оконные и дверные заполнения:

- Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

- Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

6.3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами нижних этажей:

- Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

- Частичная замена и укрепление металлических перил.

- Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6.3.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации:

- Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

- Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

- На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

- Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

- Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

6.3.7. Система электроснабжения:

- Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и систем в местах общего пользования и технических помещениях.

- Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

- Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

6.3.8. Периодичность выполнения отдельных видов услуг закреплена Приложением №1 к договору.

7. Права и обязанности Сторон

7.1. Обязанности Управляющей организации:

7.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, осуществлять управление имуществом в Жилом доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

7.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту имущества в Жилом доме в соответствии с Разделом 6 настоящего Договора. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в Жилом доме изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения Собственников помещений в Жилом доме;

б) в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.1.3. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему Договору с собственников или нанимателей, а также сбор платежей с арендаторов Общего имущества;

7.1.4. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном жилом доме;

7.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Жилом доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) теплоснабжение;

д) электроэнергия;

е) обращение с тко

для чего от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, в случае если Собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома не было принято решения перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

7.1.6. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников (Нанимателей) за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

7.1.7. Обеспечить предоставление Собственнику, нанимателям, арендаторам помещений платежных документов на официальном сайте Управляющей организации в Личном кабинете Собственника не позднее 20 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

7.1.8. Представлять интересы Собственника (Нанимателя) по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

7.1.9. Своевременно информировать Собственника (Нанимателя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения информации на сайте Управляющей организации, и на досках объявлений;

7.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных сделок в рамках исполнения Договора;

7.1.11. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

7.1.12. Согласовывать с Собственником, нанимателями, арендаторами время доступа в помещение не менее чем за 24 часа до начала проведения работ, за исключением п.7.3.14., или направить ему уведомление посредством телефонной связи либо с применением коммуникационной связи Интернет через Личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации о проведении работ внутри помещения.

7.1.13. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, претензий и жалоб Собственника (Нанимателя) и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки;

7.1.14. Обеспечить Собственника (Нанимателя) информацией о телефонах аварийных служб;

- 7.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме;
- 7.1.16. По требованию Собственника (Нанимателя) выдавать необходимые справки в соответствии с законодательством РФ;
- 7.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу;
- 7.1.18. Предоставлять отчет о деятельности ежегодно в соответствии с законодательством РФ и размещать его на сайте управляющей организации и/или досках объявлений, в соответствии с законодательством РФ, если иное решение о размещении отчета не принято собственниками помещений многоквартирного дома.
- 7.1.19. Обеспечить потребителей коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

7.2. Права Управляющей организации:

- 7.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- 7.2.2. Заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об оказании коммунальных услуг с производителями (поставщиками) данных услуг и прочие договоры;
- 7.2.3. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;
- 7.2.4. Требовать допуска в помещение Собственника (Нанимателя) для осуществления проверки правильности снятия Собственником (Нанимателем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, а также проверки состояния технического и санитарного оборудования квартиры без предварительного уведомления. Проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг;
- 7.2.5. Устанавливать необходимое оборудование, предупреждающее несанкционированное вмешательство в работу приборов учета, антимагнитные системы, предупреждающие хищение коммунальных ресурсов.
- 7.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 7.2.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 7.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника (Нанимателя) по оплате за содержание, текущий ремонт, жилищно-коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;
- 7.2.9. Представлять интересы Собственников (Нанимателя) по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами;
- 7.2.10. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), при составлении сметы доходов и расходов на последующий год, направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг и прочих услуг, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков Управляющей организации, связанных с исполнением настоящего Договора, а так же в виде вознаграждения остается в распоряжении Управляющей организации;
- 7.2.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников (Нанимателя) для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющая организация может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией;
- 7.2.12. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по настоящему Договору, если они вызваны необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- 7.2.13. В случае не предоставления Собственником (Нанимателем) в период с 23 по 25 числа текущего месяца показаний индивидуальных приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с законодательством РФ;
- 7.2.14. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае наличия задолженности у Собственника по оплате оказанных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

7.3. Обязанности Собственника (Нанимателя) :

- 7.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;
- 7.3.2. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги;
- 7.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника (Нанимателя) по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях;
- 7.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ.

- другие требования законодательства;

- не допускать курение в местах общего пользования;

- не производить перенос инженерных сетей;

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

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

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества жилого дома;

7.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником (Нанимателем);

- о проводимых с помещением, указанном, в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника (Нанимателя) указанного помещения. Представить в Управляющую организацию договор купли-продажи жилого помещения или другие документы, подтверждающие смену собственника.

- о перепланировке, переустройстве и иных действиях, приводящих к увеличению (уменьшению) площади жилого помещения.

7.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

7.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего Договора;

7.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

7.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

7.3.10. Установить индивидуальные узлы учета водоснабжения антимагнитного действия;

7.3.11. Опломбировать индивидуальные узлы учета в установленном Законом порядке;

7.3.12. Обеспечить сохранность, установленного Управляющей организацией, необходимого оборудования, предупреждающего несанкционированное вмешательство в работу приборов учета, антимагнитных систем, предупреждающих хищение горячей, холодной воды и электроэнергии;

7.3.13. Своевременно осуществлять поверку, либо замену приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен и срок его эксплуатации истек, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления коммунальных услуг, в порядке установленном законодательством РФ;

7.3.14. Без предупреждения пускать сотрудников Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для осуществления проверки правильности снятия Собственником (Нанимателем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, а также проверки состояния технического и санитарного оборудования квартиры;

7.3.15. Не производить слив воды из системы и приборов отопления;

7.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику (Нанимателю), дееспособных граждан с условиями Договора;

7.3.17. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

7.3.18. Предоставлять в Управляющую организацию показания приборов учета в период с 23 по 25 число текущего месяца путем размещения показаний в личном кабинете собственника/нанимателя на сайте управляющей организации;

7.3.19. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику (Нанимателю) помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами;

7.3.20. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях;

7.3.21. Члены семьи Собственника (Нанимателя), проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора. Собственник (Наниматель) жилого помещения и члены его семьи обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

7.3.22. Не осуществлять размещение рекламы на фасадах домов, спутниковые антенны, кондиционеры без согласования с Управляющей организацией и без заключения надлежащего договора;

7.3.23. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора;

7.3.24. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение дееспособных лиц с условиями настоящего Договора;

7.3.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и органов городского поселения Лянтор применительно к условиям настоящего Договора.

7.4. Права Собственника:

7.4.1. Получать услуги и работы по настоящему Договору управления надлежащего качества в соответствии с установленными нормативами и стандартами;

7.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору

7.4.3. Обращаться в Управляющую организацию в случае некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, возникновения неисправностей в работе систем и оборудования, обслуживающего многоквартирный дом.

7.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации применительно к условиям настоящего Договора.

8. Размер и порядок оплаты по настоящему Договору

8.1. Собственник (Наниматель) производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- оплата за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, ТКО и иное), в случае если Собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома не было принято решения перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями;

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по истечении одного года со дня принятия решения на общем собрании собственников помещений, Управляющая организация вправе установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения самостоятельно, но не более чем размер платы за содержание жилого помещения, установленный на предыдущий год с учетом уровня инфляции, утвержденной Росстатом. Размер платы за содержание ремонт, при установлении в одностороннем порядке рассчитывается по следующей формуле:

$$P\text{-}p_{\text{сод}} = P\text{-}p_{\text{сод}} (\text{за истекший год}) + (P\text{-}p_{\text{сод}} (\text{за истекший год}) * \text{ind}),$$

$P\text{-}p_{\text{сод}}$ - это Размер платы за содержание жилого помещения

где ind - это размер уровня инфляции, утвержденный Росстатом.

8.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного образца для физических лиц, и акта выполненных работ для юридических лиц.

8.4. Платежные документы за жилищно-коммунальные услуги размещаются в электронном виде ежемесячно на сайте управляющей организации собственника в личном кабинете, а так же на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства без предоставления на бумажном носителе.

8.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8.6. Срок выставления платежного поручения Управляющей организацией - по 15 число месяца, следующего за истекшим.

8.7. Срок внесения платежей Собственником (Нанимателем) - по 25 число месяца, следующего за истекшим.

8.8. Любые денежные средства, вносимые собственником в счет квартплаты, зачисляются на его лицевой счет управляющей компанией в первую очередь для погашения задолженности, с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящих в состав жилищно-коммунальных услуг.

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

8.10. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом до 20% от сумм, поступающих в соответствии с п.8.2. настоящего Договора (размер вознаграждения является составной частью тарифа и дополнительно Собственниками (Нанимателем) не оплачивается), а также 30% от суммы, собираемой с арендаторов общего имущества. 70% от суммы, поступающей от аренды общего имущества, расходуется Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт общего имущества дома и иные расходы в соответствии с законодательством РФ.

8.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

9. Ответственность Сторон

9.1. Собственник (Наниматель) несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, имуществу иных собственников или третьих лиц в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9.3. В случае нанесения ущерба Собственнику (Нанимателю) по вине Управляющей организации или по вине ее работников, Управляющая организация обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.4. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

9.5. Управляющая организация осуществляет выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и несет ответственность за качество предоставленных услуг, в объеме денежных средств, поступивших на расчетный счет Управляющей организации от Собственников (Нанимателей) и в соответствии с перечнем работ, утвержденным решением Собственников на общем собрании.

9.6. В случае нарушения Собственником (Нанимателем) сроков внесения платежей, установленных главой 8 настоящего Договора, Управляющая организация вправе начислить Собственнику (Нанимателю) пени в размере и в порядке, установленном законодательством РФ.

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией и подлежит уплате Собственником (Нанимателем) одновременно с оплатой услуг по Договору.

9.7. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Управляющая организация уведомляется Собственника (Нанимателя) на официальном сайте Управляющей организации и/или через Личный кабинет Собственника на официальном сайте УО, а так же на досках объявления о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение установленного законом срока, Управляющая организация вправе взыскать задолженность в судебном порядке с отнесением на собственника всех судебных расходов.

9.8. При нарушении Собственником (Нанимателем) обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника (Нанимателя), а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

9.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника (Нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника (Нанимателя), вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

9.10. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

9.11. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг по настоящему Договору действующему законодательству.

9.12. Управляющая организация не несет ответственность за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

9.13. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отказа Собственников (Нанимателей) от финансирования проведение его капитального ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9.14. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.15. Иные лица (Пользователи), пользующиеся помещением на основании соглашения с Собственником (Нанимателем) данного помещения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения, настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

10. Особые условия

10.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- в иных случаях

Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания Собственников свои предложения.

10.2. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ.

Размер платежа для Собственников (поквартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата дополнительных работ производится Собственниками (Нанимателями) согласно решению общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

При наличии письменных заявлений собственников квартиры счета будут предоставляться каждому Собственнику (Нанимателю).

10.3. При необходимости вывоза крупногабаритного строительного мусора оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

10.4. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием Собственников, распространяется на всех Собственников (Нанимателей) помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику (Нанимателю) переходит обязательство предыдущего Собственника (Нанимателя) по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

10.5. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде, в установленном законом порядке.

10.6. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником (Нанимателем) в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

11. Форс-мажор

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. 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.

12. Срок действия Договора

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.2. Настоящий Договор заключен на срок: 5 (пять) лет

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся путем заключения дополнительных соглашений подписанных обеими Сторонами и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Договор не может быть, досрочно расторгнут Собственником (Нанимателем), за исключением случаев ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору и иных случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.5. Расторжения настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

12.7. Договор, также считается расторгнутым с Собственником (Нанимателем) с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

12.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления за 30 календарных дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

13. Реквизиты и подписи Сторон

ООО «Жилищный комплекс Сибири»

628449 Российская Федерация, Ханты- Мансийский

автономный округ-Югра, Тюменская область,

г.Лянтор, 1 микрорайон, д.36/2, кв.98.

ОГРН 1128617005000,

ИНН 8617031028 КПП 861701001,

р/с № 40702810967170008581

к/с № 30101810800000000651

БИК 047102651

Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк» г.Тюмень

Собственник (Наниматель) жилого помещения:

(Ф.И.О.)

(Паспортные данные (серия, номер, кем выдан, дата выдачи))

(Адрес регистрации)

(номер телефона)

/Н.А. Дармориз/

М.П.

(подпись)

(ФИО)

к Решению единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5, д.№11 от "2" мая 2020г

**Состав общего имущества многоквартирного дома
г.Лянтор 5 микрорайон, дом№ 11**

№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м ²	В соответствии с проектной документацией
2	Лестницы ж/б (подъездные и предподъездные)	м ²	В соответствии с проектной документацией
3	Лифтовые шахты ж/б	м ²	В соответствии с проектной документацией
4	Лифтовые кабины	шт	В соответствии с проектной документацией
5	Коридоры (внутриподъездные)	м ²	В соответствии с проектной документацией
6	Технический этаж(над жилым этажом)	м ²	В соответствии с проектной документацией
7	Технический подвал	м ²	В соответствии с проектной документацией
8	Мусоропровод	шт	В соответствии с проектной документацией
9	Крыша	м ²	В соответствии с проектной документацией
10	Электрическая проводка	м	В соответствии с проектной документацией
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции	м	В соответствии с проектной документацией
12	Санитарно-техническое оборудование	шт.	В соответствии с проектной документацией
13	Тепловой пункт	шт.	В соответствии с проектной документацией
14	Предподъездные лавочки	шт	В соответствии с проектной документацией
15	Земельный участок	м ²	В соответствии с проектной документацией
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
16	Трубопроводы	м.	В соответствии с проектной документацией
17	Отопительные приборы	шт	В соответствии с проектной документацией
18	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета ТЭ и теплоносителя)	шт.	
19	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	В соответствии с проектной документацией
Системы холодного водоснабжения			
20	Водопроводные трубы	м	В соответствии с проектной документацией
21	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	В соответствии с проектной

			документацией
22	Приборы КИП (манометры, приборы учета)	шт.	В соответствии с проектной документацией
Системы горячего водоснабжения			
23	Водопроводные трубы	м	В соответствии с проектной документацией
24	Запорная арматура, задвижки, вентили	м	В соответствии с проектной документацией
25	Приборы КИП (манометры, приборы учета)	м	В соответствии с проектной документацией
Системы водоотведения (канализация)			
26	Канализационная труба	м	В соответствии с проектной документацией
Система электроснабжения			
27	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей.	шт.	В соответствии с проектной документацией
28	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей.	м	В соответствии с проектной документацией
Сети слаботочной сети			
29		м	В соответствии с проектной документацией

Приложения №3
к Решению единственного собственника
помещений в многоквартирном доме,
расположенному по адресу: ХМАО-Югра,
Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5, д.№11
от "12" мая 2020г

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Сургутский район, г. Лянтор, микрорайон №5, д.11**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
1	Подметание лестничных площадок и маршей	<u>Ниже 2-го этажа</u> - 5 раз в неделю; <u>Выше 2-го этажа</u> - 1 раз в месяц.	
2	Влажная уборка полов лестничных маршей и коридоров	<u>1 раз в месяц</u>	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда:
3	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	<u>1 раз в год</u>	
4	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, стен, приборов отопления	<u>1 раз в год</u>	
5	Уборка чердачного и подвального помещения	<u>1 раза в год</u>	
7	Подметание земельного участка в летний период	<u>2</u> раза в неделю	
8	Уборка песка у бордюрного камня в летний период	<u>1</u> раз в неделю	
9	Убора мусора с газона, очистка урн	<u>5</u> раз в неделю	
10	Уборка мусора вокруг контейнерных площадок	<u>5</u> раз в неделю	
11	Полив газонов	По мере необходимости	
12	Стрижка газона	<u>2</u> раза в летний период	
13	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	
14	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства (при наличии)	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.	
15	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. В течение рабочего времени.	
16	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	
17	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	

18	Промывка систем горячего водоснабжения	в весенне-летний (период отключения центрального водоснабжения)
19	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
20	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	<u>1</u> раза в год
21	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
22	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
23	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
24	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в летний период (период отключения центрального теплоснабжения)
25	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	По мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек- <u>1</u> проверка в год. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах – <u>1</u> проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - <u>1</u> раз в год.
26	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
27	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Проверка коллективных приборов учета - <u>1</u> раз в год, Ремонт коллективных приборов учета -по мере необходимости.
29	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фаза-ноль	Согласно требованиям технических регламентов
30	Повредилась внутридомовая инженерная система холодного, горячего водоснабжения, водоотведения или внутридомовая система отопления,	Локализовать аварийные повреждения в течение получаса с момента регистрации заявки

	электроснабжения	
31	Засорилась внутридомовая инженерная система водоотведения	Ликвидировать засор в течение двух часов с момента регистрации заявки
32	Выявили аварийные повреждения внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведения или внутридомовых систем отопления, электроснабжения	Обеспечить подачу коммунальных услуг в срок, не нарушающий установленную продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг
31	Выполнение заявок населения	Протечка кровли – <u>10</u> суток, нарушение водоотвода – <u>3</u> суток, неисправность освещения мест общего пользования - <u>3</u> суток, неисправность электрической проводки оборудования - <u>2</u> часов, с момента получения заявки.
		VII. Прочие услуги
32	Дератизация	По мере необходимости
33	Дезинсекция	По мере необходимости
34	Косметический ремонт подъезда	1 раз в 5 лет

Приложения №4
к Решению единственного собственника
помещений в многоквартирном доме,
расположенному по адресу: ХМАО-
Югра, Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5,
д.№11
от "13" мая 2020г

УТВЕРЖДЕНО:
Директор ООО "ЖК Сибири"
_____ Н.А. Дармориз

от " _____ " _____ 2020г.

**Смета доходов и расходов
ООО "Жилищный комплекс Сибири" дом №5 микрорайон №11, на 2020 г.**

Общая площадь помещений	кв.м.	4 599,20
Стоимость содержания 1 кв. м,	руб/кв.м.	39,00
Количество расчетных месяцев		12

1. Доходная часть

Платежи собственников за ЖКУ		0,00
ВСЕГО поступлений,		0,00

2. Расходная часть

№ п/п	Статьи расходов	План сумма на год, руб./год	Сумма, руб./мес	руб./м2/мес
1	Расходы на приобретение расходных материалов	64 931,96	5 411,00	1,18
2	Расходы по обслуживанию общедомового оборудования	68 148,69	5 679,06	1,23
2.1.	Расходы по обслуживанию общедомовых узлов учета	66 648,69	5 554,06	1,21
2.2.	Расходы по страхованию лифтов	1 500,00	125,00	0,02
3	Расходы, связанные с санитарным содержанием общего имущества	3 900,00	325,00	0,07
3.1.	Дератизация	3 000,00	250,00	0,05
3.2	Утилизация ртутьсодержащих отходов	900,00	75,00	0,02
4	Расходы по текущему ремонту и подготовке к осенне-зимнему периоду	48 274,56	4 022,88	0,87
4.1.	Текущий ремонт мест общего пользования	48 274,56	4 022,88	0,87
5	Расходы, связанные с благоустройством мест общего пользования в доме и на земельном участке	120 400,00	10 033,33	2,18
5.1.	Озеленение и уход за зелеными насаждениями	0,00	0,00	0,00
5.2.	Устройство (обустройство) детских площадок	0,00	0,00	0,00
5.3.	Уборка придомовой территории (снег)	120 400,00	10 033,33	2,18
6	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом	1 100 744,65	91 728,72	19,94
6.1.	Оплата услуг банка (за прием платежей)	37 913,35	3 159,45	0,69
6.2.	Налоги при УСН	36 878,41	3 073,20	0,67
6.3.	Расходы, связанные с проведением общих собраний	2 000,00	166,67	0,04
6.4.	Расходы на оплату труда персонала	985 319,61	82 109,97	17,85
6.5.	Общексплуатационные расходы	38 633,28	3 219,44	0,70

7	Расходы по договорам с организацией обслуживающей лифт	168 000,00	14 000,00	3,04
8	Расходы по договорам с организацией обслуживающей домофоны	86 400,00	7 200,00	1,57
9	Общедомовые нужды	447 693,79	37 307,82	8,11
10	Резервный фонд	27 595,20	2 299,60	0,50
11	<i>итого</i>	<i>2 136 088,85</i>	<i>178 007,40</i>	<i>38,70</i>
12	Вознаграждение	27 595,20	2 299,60	0,30
13	<i>итого</i>	<i>2 163 684,05</i>	<i>180 307,00</i>	<i>39,00</i>

Приложение №5

к Решению единственного собственника
помещений в многоквартирном доме,
расположенному по адресу: ХМАО-Югра,
Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5, д.№11
от "В" мая 2020г

Договор аренды конструктивных элементов

г.Лянтор

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс Сибири» (сокращенное наименование – ООО «Жилищный комплекс Сибири», ОГРН 112861700500), именуемое далее «Арендодатель», в лице директора Дармориз Натальи Александровны, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____ именуемое далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, именуемые далее вместе «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование места для размещения оборудования связи Арендатора (далее по тексту – Оборудование) на конструктивных элементах _____ Арендодателя (далее по тексту - Используемые элементы), в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором.

1.2. Используемые Элементы расположены на технических этажах МКД № по адресу: Сургутский район, г.Лянтор, 5 микрорайон, д №11; (далее по тексту – Объект). Размещение Оборудования осуществляется в соответствии с утвержденными Сторонами техническим решением (согласованной Сторонами схемой (моделью) размещения Оборудования на Используемых элементах - далее Техническое решение) и техническими условиями, выданными Арендодателем либо иными уполномоченными государственными или муниципальными органами, организациями.

1.3. Для размещения Оборудования на каждом отдельном Объекте либо нескольких Объектах Арендодателя Стороны подписывают Договор в котором содержатся:

- Основные характеристики Объекта Арендодателя, адрес, иные индивидуализирующие признаки Объекта и Используемых элементов;
- План расположения предоставляемых Арендодателем для размещения Оборудования Арендатора по Дополнительному соглашению Используемых элементов, Оборудования на Объекте Арендодателя;
- Стоимость размещения Оборудования на Используемых элементах и иных услуг Арендодателя;
- Технические условия и Техническое решение.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объекты принадлежат ему на праве оперативного управления, и что Арендодателем получено разрешение собственников на предоставление Используемых элементов в пользование Арендатору либо оно будет получено на момент передачи Используемых элементов Арендатору по Акту приема-передачи.

1.5. В случае возникновения необходимости для Арендодателя в досрочном возврате ему Используемых Элементов Арендодатель обязан уведомить о такой необходимости Арендатора не менее чем за 30(тридцать) календарных дней, а Арендатор обязан освободить место не позднее 10(десяти) календарных дней с момента уведомления. Расходы по демонтажу Оборудования несёт Арендатор.

2. Срок договора аренды

2.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до _____ .20____ г., а в случае неоплаты до полного исполнения

Сторонами всех обязательств Сторон по настоящему Договору. Договор считается пролонгирован на каждый следующий календарный год, если ни одна из сторон за 30 календарных дней до истечения текущего календарного года не заявит о его расторжении.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы за предоставление используемых элементов устанавливается в размере _____ (_____) рублей за _____ (подъезд, конструкцию, единицу оборудования) в многоквартирном доме.

3.2. Арендатор производит платежи на основании Договора по реквизитам, указанным в Договоре.

Арендная плата, установленная в данном пункте, включает в себя вознаграждение и все расходы Арендодателя за исполнение всех обязательств, установленных настоящим Договором.

3.3. Все коммунальные и эксплуатационные расходы не включаются в арендную плату.

3.4. Арендная плата для каждого Объекта начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Используемых элементов по соответствующему Объекту (Приложение №2 - форма).

3.5. Оплата за аренду является авансовой. Оплата аренды производится путем перечисления на расчетный счет Арендодателя авансового платежа в безналичном порядке в размере 100 (ста) процентов предоплаты за предстоящий месяц в срок до 25 числа месяца, на основании выставленного счета.

3.6. Арендатор обязан внести в течение 3 рабочих дней с момента подписания договора в счет обеспечения своих обязательств по договору, обеспечительный взнос в размере ежемесячной арендной платы, единовременным платежом. Проценты или любого рода иные компенсации за предоставление обеспечительного платежа не причитаются. Если Арендатор нарушает сроки оплаты или причиняет ущерб либо Арендодатель несет убытки по вине Арендатора, Арендодатель имеет право удержать из обеспечительного платежа сумму арендной платы, убытков и (или) ущерба.

При повышении размера стоимости услуг, сумма обеспечительного платежа увеличивается пропорционально увеличению суммы стоимости услуг. Арендатор обязуется перечислить на расчетный счет Арендодателя разницу между первоначальной суммой и измененной суммой обеспечительного платежа в течении 3х дней после получения уведомления о повышении стоимости арендной платы. Моментом исполнения обязательств, по безналичной оплате является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.7. Плата за потребленные коммунальные услуги вносится на основании выставленных счетов по итогам потребления ресурсов и тарифов за коммунальные услуги, в срок до 25 числа месяца, следующим за отчетным. Оплата производится на основании счета.

3.8. Арендная плата может быть изменена по соглашению сторон. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительного соглашения к Договору.

3.9. Обязательство Арендатора по осуществлению платежа считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, соответственно местом исполнения обязательств Арендатора по оплате является место нахождения расчетного счёта Арендодателя на момент такого списания средств.

3.10. Арендодатель предоставляет акт выполненных работ (услуг) по окончании отчетного месяца. Арендатор обязан вернуть один экземпляр акта, подписанный уполномоченными на то лицами, в адрес Арендодателя в течение 5-ти дней с момента получения, или направить письменный аргументированный отказ от их подписания.

3. Обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Предоставить Арендатору по Акту во временное пользование Используемые элементы в течение 3 (трех) дней с момента вступления в силу соответствующего Договора .

4.1.2. Принять по акту Используемые элементы от Арендатора в последний день срока аренды либо после демонтажа Оборудования .

4.1.3. Не позднее 3 (трех) дней с момента получения рассматривать и письменно согласовывать

заявки на проведение плановых работ и обеспечивать доступ представителей Арендатора к Используемым элементам и Оборудованию при наличии у них документов, удостоверяющих их личность, по предоставленному Арендатором списку, включая возможность вноса и выноса необходимых измерительного оборудования и инструментов, Оборудования. Арендодатель обязуется обеспечить присутствие своего представителя на Объекте при проведении Арендатором плановых работ в отношении Оборудования и оказывать Арендатору необходимое содействие.

В случае необходимости проведения Арендатором аварийно-восстановительных работ в отношении Оборудования заявка на проведение аварийных работ должна быть рассмотрена и согласована Арендодателем в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента ее получения. В остальном при проведении аварийных работ в отношении Оборудования применяются условия настоящего пункта.

4.1.4. Сообщать письменно Арендатору за 10 (десять) дней о намечаемом проведении ремонтно-строительных и других работ на Объекте, непосредственно затрагивающих Используемые элементы и Оборудование.

4.1.5. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель не несет обязательства по обеспечению сохранности Оборудования Арендатора.

4.1.6. Обеспечивать подачу электроэнергии к Оборудованию Арендатора в соответствии с техническими условиями.

4.1.7. Арендодатель вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Используемые элементы не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать Используемые элементы исключительно по их прямому назначению в соответствии с настоящим договором, при необходимости изменения технического решения согласовать его с Арендодателем.

4.2.2. Не осуществлять на Используемых элементах монтажные, демонтажные и иные работы без согласия Арендодателя.

4.2.3. Соблюдать правила эксплуатации установленного Оборудования, правила противопожарной безопасности и техники безопасности.

4.2.4. Предоставить Арендодателю список представителей, имеющих право доступа на Объект.

4.2.5. Своевременно, на условиях договора, вносить арендную плату.

4.2.6. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления о расторжении настоящего Договора, вернуть Арендодателю Используемые элементы Объекта Арендодателя по Акту сдачи-приемки (возврата) в состоянии не хуже, чем в котором они были получены.

4.2.7. Не осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение Объекта без предварительного согласия Арендодателя, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу.

4.3. Арендодатель не имеет права предъявить к Арендатору требования, указанные в абзаце первом пункта 1 статьи 60 Гражданского кодекса РФ, ни в каком случае реорганизации Арендатора кроме реорганизации Арендатора в форме разделения.

4.4. Назначить ответственного (контактное) лицо по исполнению Договора: _____

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и досрочное прекращение договора допускаются по письменному соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в срок, определенный сторонами, и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. В случае невыполнения Арендатором обязательств, указанных в настоящем договоре, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, известив об этом Арендатора письменно за 15 календарных дней до расторжения договора.

5.3. При одностороннем отказе Арендатором от договора, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя за 30 календарных дней до дня расторжения договора.

5.4. Соглашение о досрочном расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями сторон.

5.5. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и коммунальных услуг (электроэнергии).

6. Ответственность сторон

- 6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.
- 6.2. Сторона, допустившая нарушение своих обязательств по настоящему Договору, может быть освобождена от ответственности, если докажет, что невыполнение было вызвано непреодолимой силой, определяемой как таковая в соответствии с пунктом 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ.
- 6.3. Независимо от иных положений настоящего Договора, Арендодатель несет полную ответственность за достоверность гарантий, предоставляемых им по пунктам 1.4-1.5 настоящего Договора, и обязан.
- 6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон путем направления уведомления другой Стороне.
- 6.5. Арендодатель несет ответственность за нарушение срока предоставления Используемых элементов Арендатору в размере 0,1% от стоимости арендной платы по соответствующему Объекту за каждый день просрочки.
- 6.6. При просрочке платежей по настоящему Договору Арендатор, просрочивший платеж, по требованию Арендодателя выплачивает неустойку (пени) в размере 10 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 6.7. Требование об уплате пени должно быть оформлено письменно и подписано уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.
- 6.8. Во всех случаях, когда настоящим Договором предусмотрена уплата неустойки, Сторона, имеющая право требовать уплаты неустойки, имеет право требовать и уплаты неустойки, и возмещения своих убытков в полном объеме, но по собственному усмотрению может потребовать уплаты неустойки или возмещения убытков.

7. Прочие положения

- 7.1. Контактные адреса и телефоны Сторон: 628449, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Сургутский район, г.Лянтор, 1 микрорайон, д.36/2, кв.98, тел. _____ (Арендодатель), _____ (Арендатор). Каждая из Сторон обязуется, в случае их изменения, уведомлять другую Сторону об их изменении в срок не более 5 (Пяти) дней с момента вступления в силу указанных изменений. При отсутствии такого уведомления другая Сторона имеет право считать данные, указанные в статье 9 (или в предыдущем уведомлении другой Стороны) истинными.
- 7.2. Стороны соглашаются решать все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, путём переговоров в духе делового сотрудничества. При невозможности достичь решения путём переговоров каждая из Сторон вправе обратиться в арбитражный суд. Для возможного арбитражного разбирательства Стороны устанавливают договорную подсудность – Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.
- 7.3. Во всём, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются правовыми нормами Российской Федерации.
- 7.4. Условия настоящего договора могут быть изменены по соглашению Сторон.
- 7.5. Настоящий Договор может утратить силу по основаниям, предусмотренным законодательством России или настоящим Договором. В случае прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям Стороны проводят сверку расчётов.
- 7.5.1. Арендатор не осуществляет платеж, причитающийся по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) календарных дней после получения Арендатором письменного уведомления о нарушении срока оплаты;
- 7.5.2. Арендатор пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо неоднократными нарушениями и не исправляет допущенное нарушение в течение 10 (десяти) календарных дней после получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении;
- 7.5.3. Арендатор существенно ухудшает Объект и не исправляет допущенное нарушение в течение 10 (десяти) календарных дней после получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении;
- 7.5.4. Стороны пришли к согласию, что в соответствии с ст.450.1 ГК РФ Арендатор может в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор, предоставив

Арендодателю уведомление не менее, чем за 30 (Тридцать) дней до расторжения, в случае нарушения Арендодателем срока предоставления Используемых элементов.

7.6. Неотъемлемыми частями Договора являются :

- 1) Приложение №1 - Размер арендной платы;
- 2) Приложение №2 – План размещения оборудования;
- 3) Приложение №3 –Акт приема- передачи.

8. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель

ООО «Жилищный комплекс Сибири»

628449, Российская Федерация, ХМАО-Югра,
Тюменская область, г.Лянтор, 1 микрорайон,
д.36/2, кв.72

ИНН 8617031028,

КПП 861701001,

ОГРН 1128617005000,

телефон/факс: 8(34638)24-200

р/с 40702810700070127943

к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

АО БАНК « СНГБ»

Арендатор

Подписи Сторон

_____/Н.А.Дармориз/

_____/_____/

М.П.

М.П.

Приложение № 1
к Договору № _____
от «-----» ----- 20__ г.

1. Арендодатель предоставит Арендатору для размещения Оборудования Арендатора Используемые элементы на **Объекте Арендодателя**, расположенном по адресам: РФ, Сургутский район, г.Лянтор, _____

Адрес	Наименование оборудования	Единица измерения	Количество

Размер арендной платы составляет: _____ рублей в месяц

Адрес	Размер арендной платы (1 подъезд)	Количество подъездов	Размер арендной платы (Итого)

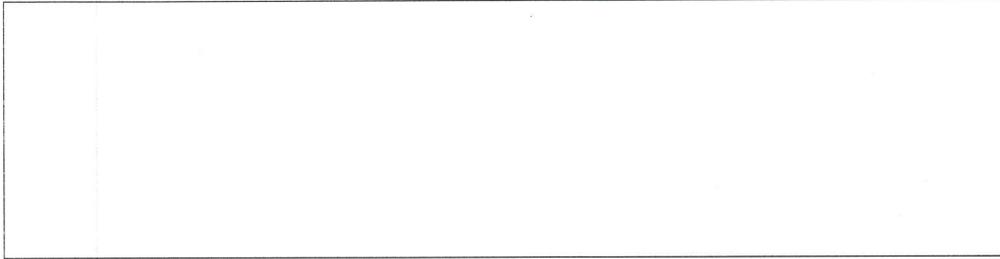
Подписи Сторон

_____ /.

М.П.

М.П.

**План размещения Оборудования Арендатора
на Используемых элементах на Объекте Арендодателя.**



ПОДПИСИ СТОРОН:

«Арендодатель»

«Арендатор»

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

АКТ приема-передачи
Используемых элементов на Объекте Арендодателя

г.Лянтор

«__» _____ 20__ г.

Настоящий Акт составлен на основании к Договора № _____ от «__» _____ 201__ г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс Сибири», в лице директора Дармориз Натальи Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего _____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Исполнитель передаёт Используемые элементы на Объекте Арендодателя для размещения оборудования, а Заказчик принимает его согласно условиям договора.

Передаваемые Используемые элементы на Объекте Арендодателя находятся в технически исправном состоянии и пригодны к эксплуатации.

Претензий у Заказчика к Исполнителю по техническому состоянию Используемых элементов на Объекте Арендодателя не имеется.

Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора №__ от «__» _____ 20__ г.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Арендодатель»

«Арендатор»

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

М.П.

Приложение №6
Решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
г.Лянтор, 5 мкр., д. 11
от «13» мая 2020 г.

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ДОМЕ РАСПОЛОЖЕННОМ ПО
АДРЕСУ: г.Лянтор, микрорайон №5, д.11**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.08.2012) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», и других действующих нормативно-правовых актов.

1.2. Право заменить, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений по адресу: г.Лянтор, микрорайон №5, д.13. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Совет многоквартирного дома имеет право выдавать от имени собственников временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам собственников.

1.3. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника помещений» понимают правила, обязательные к выполнению, как собственником любого помещения в данном доме, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

2. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома

2.1. Собственники помещений не должны использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания и эксплуатации многоквартирного дома, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.2. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целям. Пешеходные дорожки, подъезды зданий могут использоваться только для прохода или проезда.

2.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности управляющей организации используются специальные информационные доски, расположенные в каждом подъезде дома. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и других элементов, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома.

2.4. Помещения, находящиеся в общей долевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых или легковоспламеняющихся материалов.

2.5. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования с управляющей организацией.

2.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и балконов и местах общего пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

2.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, а также другого навесного оборудования на кровле и фасаде дома, без согласования с управляющей организацией. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной антенной.

2.8. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в местах общего пользования многоквартирного дома. При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещений последний обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет.

2.9. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Запрещается сливать любые жидкости, используемые при ремонте, а также смыв строительных смесей с инструментов. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников квартир, в пользовании которых находится этот стояк.

2.10. Запрещается полностью закрывать существующие каналы прокладки общих технических коммуникаций капитальным способом.

2.11. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, в местах автостоянок транспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.12. Разрешается посадка растений-цветов, деревьев, кустарников и других зеленых насаждений - на придомовой территории и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с управляющей организацией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек на придомовой территории.

2.13. Запрещается производить в помещении или местах общего пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания, а так же перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой реконструкции в соответствии с законодательством РФ.

3. Правила проживания и соблюдения общественного порядка

3.1. Собственник помещения не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещения. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 21:00 и 08:00 следующего дня, если это мешает соседям, если иное не предусмотрено Законодательством РФ.

3.2. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью без перерыва (для отдыха малолетних детей) более 4 часов в рабочие дни, режим работ с 08.00 до 13.00, с 15.00 до 21.00. В воскресные и праздничные дни шумовые работы запрещены.

3.3. В Ханты-Мансийском автономном округе - Югре не допускается нарушение тишины и покоя граждан посредством использования в помещениях многоквартирных домов (в том числе встроенных и пристроенных) бытовой электронной техники на повышенной громкости.

4. Правила содержания домашних животных

4.1. Не допускается содержание, разведение и кормление в помещениях многоквартирного жилого дома или местах общего пользования домашнего скота, птицы или диких животных. Разрешается

содержать обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.

4.2. Содержание в помещения домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

4.3. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведенных для этого местах; на остальной территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль за ними. Владельцы, проводящие домашних животных на территории многоквартирного дома, должны немедленно убирать за ними экскременты.

4.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными. Крупные собаки или собаки бойцовских пород при нахождении в общественных местах и в местах общего пользования многоквартирного дома должны быть в намордниках.

4.5. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

5. Стоянка машин и складирование

5.1. Стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок и другого крупногабаритного транспорта на придомовой территории допускается только с письменного разрешения управляющей организации и только в местах, специально отведенных для этого. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников.

5.2. На придомовой территории не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на придомовой территории не допускаются, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.3. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки, проезды входы в подъезд, на газонах, запрещается.

5.4. Собственник автотранспортного средства несет материальную ответственность за порчу общего имущества (газоны, ограда, строения и т.д.) причиненного его транспортным средством

6. Въезд, выезд, переезды, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы

6.1. При выезде или въезде новых жильцов в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний или новый, обязан уведомить управляющую организацию о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общему имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

7. Общие правила

7.1. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность на основании нормативно-правовых актов, указанных в п.1.1. настоящих Правил.

7.2. Во всех остальных случаях, не предусмотренных настоящими Правилами, собственники квартир в многоквартирном доме и управляющая организация руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложение №7

к Решению единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, мкр-он 5, д.№11 от "3" мая 2020г

ПОЛОЖЕНИЕ О РЕЗЕРВНОМ ФОНДЕ

1. Понятие резервного фонда

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет цели, источники и порядок образования специального резервного фонда, устанавливает порядок расходования средств резервного фонда, а также порядок контроля над использованием средств.

1.2. Резервный фонд создается по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Целью образования резервного фонда (далее - Фонд), является образование финансовых резервов для последующего их использования на непредвиденные нужды, которые могут возникнуть в процессе деятельности по управлению, содержанию и ремонту (текущему) общего имущества и для покрытия расходов, не предусмотренных на момент формирования сметы доходов и расходов.

1.4. Фонд является неотъемлемой составной доходной частью ежегодной сметы.

1.5. Для удобства контроля формирования и расходования средств Фонда, учет поступления и расходования средств Фонда осуществляется посредством отражения соответствующих операций на отдельном счете бухгалтерского учета.

1.6. Фактический накопительный размер Фонда ежегодно указывается в смете на соответствующий финансовый год.

2. Формирование средств резервного фонда

В Фонд зачисляются следующие средства:

2.1. Средства от поступления обязательных и целевых взносов на формирование Фонда в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

2.2. Иные дополнительные обязательные платежи в размере, утвержденном общим собранием;

2.3. Доходы от хозяйственной деятельности, в том числе от сдачи в аренду объектов общего имущества;

2.4. Доходы от страховых выплат, полученных в результате наступления страховых случаев;

2.5. Другие, не запрещенные законом поступления.

2.6. Ежемесячные отчисления утверждаются ежегодно сметой на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3. Использование средств резервного фонда

Средства Фонда предназначены для финансирования:

3.1. Непредвиденных расходов, связанных с оперативным предотвращением и/или ликвидацией чрезвычайных и аварийных ситуаций в многоквартирном доме (в т.ч. с неотложным аварийным ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

3.2. Непредвиденных расходов, связанных с хищением элементов, частей общего имущества МКД, необходимых для его восстановления (приобретения).

3.3. Исполнения расходной части сметы в случаях:

3.3.1. Выявления недофинансирования доходных статей, вызванного задолженностью собственников помещений по оплате обязательных платежей, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, ремонтом общего имущества многоквартирного дома и задолженностью по оплате коммунальных услуг;

3.3.2. Незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание общего имущества;

3.3.3. Внеплановых судебных издержек и /или оплатой услуг юристов, использованных для защиты прав и законных интересов собственников помещений.

3.3.4. Иных непредвиденных расходов, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Расходы, не входящие в тариф «на содержание и ремонт» общего имущества дома.

3.4. Использование средств Фонда на иные цели не допускается. Собственники не имеют права требовать передачи им денежных средств из Фонда.

3.5. Средства Фонда расходуются по решению общего собрания собственников, либо по решению Совета МКД:

3.5.1. В качестве временных заимствований для оперативного финансирования неотложных работ по ремонту и содержанию общего имущества и подлежат скорейшему восстановлению в полном объеме из последующих целевых взносов собственников. Этот механизм использования средств Фонда является ординарным и не предполагает каких-либо регулярных решений общего собрания собственников;

3.5.2. В качестве безвозвратного использования для финансирования проектов по благоустройству дома и прилегающей территории, одобренных общим собранием собственников.

3.6. В случае необходимости предотвращения или ликвидации аварийной ситуации решение об использовании средств Фонда может быть принято единолично председателем Совета МКД.

3.7. Средства Фонда, не израсходованные на конец года, переходят на следующий год.

3.8. Информация о состоянии Фонда и расходовании средств Фонда представляется собственникам помещений по окончании финансового года. Управляющая организация отчитывается о состоянии Фонда перед собственниками помещений на годовом собрании собственников помещений.

4. Контроль над использованием резервного фонда

4.1. Контроль над использованием средств Фонда осуществляют:

4.1.1. Общее собрание собственников помещений – путем принятия соответствующих решений о выделении средств Фонда и одобрении величины и целей его расходования;

4.1.2. Ревизионная комиссия – путем проведения ежегодных проверок использования средств Фонда, подготовки заключения по результатам данной проверки и предоставления его общему собранию;

4.2. Любой собственник по письменному запросу вправе получить информацию о состоянии Фонда и расходовании средств Фонда по окончании финансового года.

5. Ответственность за нецелевое использование средств резервного фонда

5.1. Средства из Фонда, использованные не по целевому назначению или подлежат незамедлительному восстановлению в Фонд.

5.2. Должностные лица, по вине которых допущено нецелевое расходование средств Фонда, привлекаются к ответственности, предусмотренной действующим законодательством РФ.

6. Заключительные положения

6.1. Ликвидация и реформирование Фонда осуществляется только по решению общего собрания собственников помещений, при этом должно быть определено направление расходования денежных средств Фонда.

6.2. Настоящее Положение может быть изменено только по решению общего собрания собственников помещений.
