

2.1.2 Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора в том числе:

- за счет средств Собственников и нанимателей помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.3 Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

2.1.4 Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в сроки предусмотренные «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 27.03.2018 г.

2.1.5 Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: путем размещения сообщения/объявления на информационной доске (досках) подъездов Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.6 Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения платежные документы (квитанции) для внесения Собственником Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.7 При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.12. настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента ее получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника. В случае, если при нанесении ущерба имуществу Собственника виновной признана Управляющая организация, то Акт нанесения ущерба составляется бесплатно. В случае, если при нанесении ущерба имуществу Собственника признана иная сторона, то Акт нанесения ущерба составляется платно, согласно прейскуранту платных услуг.

2.1.8 Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении работ в рамках настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайте Управляющей организации, расположенному по адресу СЕВЕРНЫЙГОРОД51.РФ в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

2.1.9 Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего сообщения/объявления на информационной доске (досках) подъездов Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1 Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.2.2 Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного

возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

2.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма.

2.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

2.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.7 Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.8 Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору, коммунальные услуги в целях содержания общего имущества и иные требования.

2.2.9 Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.2.10 В случае невыполнения Собственником условий настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.11 Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), способами, указанными в п.п. «а»-«в» п.7.1 настоящего Договора.

2.2.12 Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.2.13 Вводить ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг потребителю-должнику в случае неполной оплаты (под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и

тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги) в порядке предусмотренном действующим законодательством.

2.2.14 Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1 Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.1.2 С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

3.1.3 Заключить в помещении Управляющей организации письменный Договор управления общедомовым имуществом многоквартирного дома с Управляющей организацией в течение двух месяцев, с момента принятия общим собранием собственников решения о выборе Управляющей организации.

3.1.4 Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.5. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос/переоборудование внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не устанавливать несъемные короба. В случае отсутствия доступа к общедомовому имуществу, демонтаж конструкции производится за счет Собственника помещения;

г) при замене трубопровода не заужать диаметр трубопроводов системы водоснабжения;

д) не осуществлять перенос индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.1.6. При проведении в Помещении ремонтных работ Собственник помещения обязуется не захламывать места общего пользования и соблюдать правила противопожарной безопасности. В период проведения ремонтных работ Собственник обязан за свой счет вывозить строительный и крупногабаритный мусор. Не допускается складирование КГМ в местах общего пользования.

3.1.7. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией и органами местного самоуправления. До начала ремонтных (строительных) работ предоставить в Управляющую организацию копию утвержденного технического проекта.

3.1.8. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.1.9 Предоставлять сведения Управляющей организации в течение **10 (десяти)** календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- е) о смене реквизитов собственника и пользующегося помещением лицом

3.1.10 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.11 Ежемесячно предоставлять показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.1.12 При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1 В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2 Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев, когда оказание услуг надлежащего качества стало невозможным в результате форс-мажорных обстоятельств, а именно: пожара, стихийных бедствий, войны и военных действий любого характера, блокады, забастовки, революции, общественных волнений, теракта, взрыва, аварии на транспорте и инженерных сетях, незапланированной остановки в работе котельных, обрыва проводов ЛЭП, техногенной катастрофы, издания нормативных актов запретительного характера государственными органами или органами местного самоуправления, или других обстоятельств, находящихся вне контроля со стороны Управляющей организации.

3.2.4 Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

3.2.5 Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.6 Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.7 Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным

домом. Объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок (методика) ее определения (расчета). Порядок внесения платы по договору.

4.1. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно «Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме» - (Приложение № 1) и «Состава и периодичности выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с п. 2.1.1. настоящего Договора.

4.2. Размер платы ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

4.3. Информация о необходимости изменения размера платы доводится до сведения совета многоквартирного дома. Члены совета могут инициировать общее собрание собственников по данному вопросу. Если же общее собрание не состоится в назначенный срок, то управляющая организация может провести индексацию в порядке, предусмотренном договором управления.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м, и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

4.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник вправе в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.9. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.10 Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее - «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.11 Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, такой Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.12 С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»);

4.13 К лицам, несвоевременно или неполностью внесшим оплату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества Многоквартирного дома Управляющая организация применяет штрафные санкции в виде начисления пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до

истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

4.14 Списание денежных средств с лицевого счета Собственника производится в следующем порядке:

- пени, согласно пункту настоящего Договора, начиная с первого месяца Просрочки оплаты;
- основной долг;

4.15 При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.16 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.17 Стороны пришли к соглашению, что в случае принятия соответствующего решения Собственниками помещений в Многоквартирном доме, оплата за коммунальную услугу (электроснабжение, отопление, ГВС, ХВС и водоотведение, газоснабжение) может быть внесена непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации в сроки, установленные жилищным законодательством платы за соответствующую услугу. При этом Управляющая организация не обеспечивает и не несет затраты по выставлению платежных документов по данным коммунальных ресурсов и сбору денежных средств.

4.18 Оплату за предоставление услуг, согласно раздела 1 договора, осуществлять на реквизиты, указанные в платежном документе в графе «Получатель платежа».

4.19. Собственники нежилых помещений обязаны напрямую заключить письменные договоры с ресурсоснабжающими организациями.

4. Предоставление доступа в Помещение

5.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 3 (три) месяца в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учета Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ в Помещение, принадлежащего Собственнику, представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях ликвидации аварийной ситуации на Общем имуществе.

5.2 В случае, если Собственник не предоставляет доступ в Помещение с целью осмотра и/или ремонта общедомового имущества, Управляющая организация направляет Собственнику предписание, в котором указывается причина необходимости доступа в Помещение и срок предоставления доступа. Предписание доводится до сведения Собственника в течение 2-х рабочих дней после даты его подписания уполномоченным лицом Управляющей организации.

5.3 В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в предписании сроки, он обязан в кратчайший срок, но не превышающий 10 календарных дней, сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения.

5.4 В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника Управляющая организация имеет право обратиться в суд с иском о предоставлении доступа в жилое помещение.

5.5 При отказе (в том числе путем игнорирования направленного Управляющей организацией предписания) предоставить доступ в Помещение для проведения ремонтных работ на общедомовом имуществе Собственник несет персональную ответственность перед другими Собственниками жилых и нежилых Помещений, которым по вине Собственника причиняется или может быть причинен материальный и моральный ущерб, а в случае возникновения в доме аварии из-за повреждения инженерных систем на Собственника будут возложены все расходы по ликвидации аварийной ситуации и ее последствий.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника:

- загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

6.3. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6.7. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного Договора о своевременном внесении платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников помещений.

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или действующим законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены

Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем размещения сообщения/информации на информационных досках/доске подъезда/подъездов многоквартирного дома;
- б) путем размещения сообщения/информации на платежных документах (квитанциях);
- в) путем размещения сообщения/информации на сайте Управляющей организации по адресу: СЕВЕРНЫЙ ГОРОД 51.РФ

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 3 (три) календарных года с даты начала управления Многоквартирным домом Управляющей организацией;

8.2. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в п. 2.1.1. настоящего Договора.

8.3 В случае, если собственник за 60 (шестьдесят) календарных дней, а управляющая организация за 30 (тридцать) календарных дней до даты истечения срока настоящего Договора, не уведомила другую Сторону о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, Договор считается пролонгированным на тот же срок (3 календарных года) с распространением условий о прекращении Договора на каждую из пролонгаций по соответствующему сроку. Количество автоматических пролонгаций не ограничено. Заявление о прекращении договора подготавливается заинтересованной Стороной и направляется другой Стороне настоящего Договора. В случае, если инициатором направления заявления является Управляющая организация, данное заявление размещается в местах общего доступа на информационных досках Многоквартирного дома с последующим уведомлением органа местного самоуправления не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления собственников.

8.4 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8.5 Окончание срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Гражданским законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока действия Договора, указанного в п. 8.1. настоящего Договора.

9.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном подпунктами п. 7.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 10 (десять) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников помещений предложения об

изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.2 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

11. Заключительные положения

11.1 Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

11.2 Любые изменения и дополнения к Договору со стороны Собственников помещений действительны при условии, что они приняты решением общего собрания собственников, совершены в письменной форме и представлены в Управляющую организацию надлежащим образом.

11.3 Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора с учетом последующих пролонгаций.

11.4 Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников помещений условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании ст. ст. 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

11.5 К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Состав Общего имущества Многоквартирного дома.

12. Реквизиты подписания сторон

Управляющая организация
ООО «СЕВЕРГРУПП»

Почтовый адрес:

183025, г. Мурманск, ул. Капитана Буркова, д.13.

Юридический адрес:

183025, г. Мурманск, ул. Капитана Буркова, д.13.

ИНН 5190051761; КПП 519001001;

ОГРН 1155190010711;

р/с № 40702810232240000615 в Филиал «Санкт-

Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044030786

к/с № 30101810600000000786

Телефон 42-67-44,

e-mail: sevgorod51@mail.ru

Официальный сайт:

www.северныйгород51.рф

Генеральный директор:

 / Е.А. Шубарева

« _____ » 201 г.

М.П.

Собственник

(ФИО, адрес, телефон, e-mail)

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию жилого помещения
многоквартирного дома г. Мурманск, пр. Ленина, дом 94

№п/п	Наименование затрат	Сумма (руб.)		
		в год	в месяц	на 1 кв.м
1.	Санитарное содержание придомовой территории	638 483,13	53 206,93	5,18
2.	Санитарное содержание лестничных клеток	1 027 703,65	85 641,97	8,34
3.	Содержание мусоропроводов	0,00	0,00	0,00
4.	Обслуживание и ремонт систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	660 830,60	55 069,22	5,36
5.	Обслуживание и ремонт конструктивных элементов жилых зданий	1 236 266,28	103 022,19	10,03
6.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	207 043,20	17 253,60	1,68
7.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	0,00	0,00	0,00
8.	Оказание диспетчерских услуг "ММБУ ЕДДС"	20 950,80	1 745,90	0,17
9.	Проведение технического диагностирования внутридомового газового оборудования	77 290,00	6 440,83	0,63
10.	Санитарно-эпидемиологическое обследование. Истребительные мероприятия	1 473,50	122,79	0,01
11.	Обслуживание систем вентиляции	25 615,80	2 134,65	0,21
12.	Управление МКД	184 860,00	15 405,00	1,50
13.	Прием платежей от населения	59 634,72	4 969,56	0,48
14.	Дератизация, дезинсекция	2 038,20	169,85	0,02
15.	Формирование и выпуск платежного документа	67 782,00	5 648,50	0,55
Итого:		4 209 971,88	350 830,99	
Обслуживаемая площадь(кв.м)		10270		
Тариф по нормативу на 1 кв.м в месяц		34,16		

ООО «СЕВЕРГРУПП»

Генеральный директор:

Е.А. Шубарева

Собственник

Состав и периодичность плановых осмотров, работ по содержанию общего имущества МКД, предельные сроки устранения неисправностей

№ п.	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1.	Подвалы		
1.1.	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	в соответствии с планом-графиком
1.2.	Устранение причин подтопления подвального помещения	по мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.3.	- Замена перегоревших электролампочек	по мере необходимости	5 суток
	- Мелкий ремонт электропроводки	по мере необходимости	5 суток
1.4.	Дератизация подвальных помещений	по мере необходимости	в течение месяца
1.5.	Дезинсекция подвальных помещений	по мере необходимости	в течение месяца
2.	Фасады		
2.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости	5 суток
2.2.	Смена электролампочек в фасадных светильниках наружного освещения.	по мере необходимости	3 суток
2.3.	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости	5 суток
2.4.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	постоянно	5 суток
3.	Кровли и чердачные помещения		
3.1.	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора.	1 раз в год	в соответствии с планом-графиком
3.2.	- Смена перегоревших электролампочек	по мере необходимости	7 суток
	- Мелкий ремонт выключателей	по мере необходимости	7 суток
3.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	в соответствии с планом-графиком
3.4.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	1 раз в год	в соответствии с планом-графиком
3.5.	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней стальной кровли и свищей в местах	по мере необходимости	в соответствии с планом-графиком
3.6.	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок.	по мере необходимости	в соответствии с планом-графиком
3.7.	Утепление чердачных помещений	по мере необходимости	в соответствии с планом-графиком
3.8.	Удаление с крыш снега и наледи.	по мере необходимости	в течение рабочего дня(с немедленным ограждением опасной зоны)
3.9.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	2 раза в год	в соответствии с планом-графиком

№ п.	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
3.10.	Прочистка и устранение засоров водостоков.	по мере необходимости	1 сутки
3.11.	Устранение неплотности в дымоходах и вентканалах.	по мере необходимости	1 сутки
4.	Внутридомовые сети теплоснабжения		
4.1.	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	в соответствии с планом-графиком
4.2.	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)	1 раз в неделю	в соответствии с планом-графиком
4.3.	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	в начале отопительного
4.4.	Промывка грязевиков	1 раз в год при промывке систем отопления в летний период	
4.5.	Контроль за параметрами теплоносителя	ежедневно	
4.6.	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	не реже 1 раза в год	в соответствии с планом-графиком
4.7.	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	не реже 1 раза в 3 года	в соответствии с планом-графиком
4.8.	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	не реже 1 раза в год	в соответствии с планом-графиком
4.9.	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в не отапливаемых помещениях	не реже 2 раз в год	в соответствии с планом-графиком
4.10.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	по мере необходимости	5 суток
4.11.	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в неделю при отсутствии диспетчерского контроля	1 в неделю
4.12.	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопительного сезона	в соответствии с планом-графиком
4.13.	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	в соответствии с планом-графиком
4.14.	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	в соответствии с планом-графиком
5.	Сети горячего и холодного водоснабжения и водоотведения		
5.1.	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц	в соответствии с планом-графиком
5.2.	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости	5 суток
5.3.	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и	по мере необходимости	1 сутки
	- Разборка и прочистка вентилях	по мере необходимости	1 сутки

№ п.	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
	- Набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках	по мере необходимости	1 сутки
	- Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости	1 сутки
	- Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	по мере необходимости	1 сутки
5.5.	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости	1 сутки
5.6.	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости	1 сутки
5.7.	Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и	регулярно	1 сутки
5.8.	Установка и замена запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке	по заявкам	Аварийные-немедленно
6.	Прочие работы.		
6.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	в соответствии с планом-графиком
6.2.	Содержание наружного освещения	в соответствии с планом-графиком	
6.3.	Замена электроламп в светильниках наружного освещения	по мере необходимости	1 сутки
6.4.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в	согласно графику
7.	Придомовая территория.		
7.1.	Уборка и содержание придомовой территории	ежедневно	
7.2.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	
7.3.	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год	в соответствии с планом-графиком
8.	Подъезды		
8.1.	Мытье лестничных площадок и маршей	не реже 1 раза в месяц	в соответствии с планом-графиком
8.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей	6 раз в неделю	в течение дня
8.3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	2 раза в неделю	в течение дня
8.4.	Влажная уборка подоконников, отопительных приборов, перил и т.д.	не реже 1 раза в месяц	в соответствии с планом-графиком
8.5.	Влажная уборка небеленых стен, дверей, плафонов	2 раза в год	в соответствии с планом-графиком
8.6.	Мытье окон	2 раза в год	согласно графика
8.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	в течение рабочего дня
8.8.	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости	в течение рабочего дня
8.9.	Замена перегоревших электролампочек	по мере необходимости	до 3 суток
8.10.	Мелкий ремонт выключателей	по мере необходимости	до 3 суток
8.11.	Мелкий ремонт электропроводки	по мере необходимости	в течение рабочего

№ п.	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
			дня

п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Немедленно
2	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, ХВС, ГВС и водоотведения	Немедленно
3	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, ХВС, ГВС, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих МКД, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
5	Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно

Управляющая организация
Генеральный директор

Е.А. Шубарева

Собственник

Ф

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
г. Мурманск, пр. Ленина, д. 94

- Общее имущество в многоквартирном доме — имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
 - фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
 - несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
 - крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
 - внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
 - места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
 - системы вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
 - тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
 - разводящие и стояковые трубы отопления, включая приборы отопления, регулирующей и запорной арматурой, общедомового прибора тепла, горячего и холодного водоснабжения, включающая отключающее устройство, газоснабжения и системы канализации;
 - вводные распределительные устройства, этажные щиты осветительных установок помещений общего пользования, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
 - придомовая территория, в границах, определяемых в соответствии с нормативно-правовыми актами.

Управляющая организация
Генеральный директор



Е.А. Шубарев:

Собственник

