ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу: г. Мурманск, проспект Ленина, дом 65

г. Мурманск от 01 июня 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛИНИЯ СЕВЕРА" (лицензия 051000428 от 06.04.2021 г., ИНН 5190085834), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Шубаревой Елены Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 65 по проспекту Ленина в соответствии с Приложением № 4, в дальнейшем, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее – «Договор») на основании решения общего собрания, оформленного протоколом

1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и региональными законодательными актами.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД (п. 4.18.) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.4 Состав и периодичность плановых осмотров, работ по содержанию общего имущества МКД, предельные сроки устранения неисправностей определены в **Приложении № 2** к Договору.

2.5. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД определены в **Приложении № 3** к Договору.

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД изменяется в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД при изменении состава общего имущества в МКД;

б) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД;

в) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД с учетом предложений управляющей организации в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника за 30 дней

до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2.7. Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Действовать в интересах Собственника в соответствии с предметом настоящего Договора, в том числе по решению общего собрания собственников помещений заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора.

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения в целях содержания общего имущества.

3.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в МКД коммунальных ресурсов, а при наличии в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.

3.1.6. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг. Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и участвовать в разрешении возникших конфликтных ситуаций.

3.1.7. Обеспечить в срок **по 15 (пятнадцатое число)** месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственнику и (или) лицам, пользующимся его помещением(ями) в МКД платежных документов на оплату услуг по настоящему Договору через почтовый ящик.

3.1.8. Принимать от Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника, плату за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать заявки от Собственника(ов) и пользующихся помещением(ями) в МКД лиц по телефону 78-80-46, 78-80-56, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить качественное выполнение работ в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и Правилами содержания общего имущества в МКД, и условиями настоящего Договора.

3.1.11. Оказывать собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственником и пользующихся его помещением(ями) в МКД лицам в процессе эксплуатации.

3.1.13. Предоставлять коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, Собственнику и пользующимся его помещением (ями) лицам установленного качества и в необходимых объемах.

3.1.14. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 27-го по 30 (31)-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных вне жилых помещений, проверку состояния таких приборов учета.

3.1.15. Информировать Собственника и лиц, пользующихся его помещением (ями) в МКД о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно.

3.1.16. Взыскивать с Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в МКД, в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.17. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.18. Не позднее чем за три рабочих дня до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовывать с ним, а в случае отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в МКД, время доступа в помещения, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

3.1.19. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в МКД, в течение двух рабочих дней (а в случаях, когда следы повреждений со временем могут быть искажены, в течение суток) направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД.

3.1.20. Осуществлять контроль за использованием жилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещения.

Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока обязана провести проверку и снять показания прибора учета.

3.1.21. Проводить технические осмотры общего имущества МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

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

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 Правил содержания общего имущества в МКД.

3.1.23. В случае досрочного расторжения Договора управления Управляющая организация обязана в течение 30 дней со дня обращения произвести перерасчет и возвратить Собственнику на указанный им в заявлении расчетный счет или на основании его поручения перечислить на расчетный счет другой управляющей организации средства, переплаченные Собственником и (или) полученные в результате их неправильного перечисления, после вступления в силу нового договора управления МКД.

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего календарного года. Отчет предоставляется Собственникам путем размещения на досках объявлений в подъездах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет.

3.1.25. В случае отсутствия одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД при передаче по акту приема-передачи вновь выбранной

управляющей организации, Управляющая организация в течение 1 месяца обязана принять меры по восстановлению утраченных документов.

3.1.26. Вести претензионную, исковую работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, а также заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями, предусмотренных п.3.1.4. Договора.

3.1.27. Вести претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения порученных Управляющей организации работ, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензии (при необходимости) на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Оказывать платные услуги, согласно прейскуранту платных услуг.

3.2.3. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества МКД путем проведения осмотров технического и санитарного состояния внутридомовых конструкций, технических устройств, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общедолевого имущества.

3.2.4. По согласованию с Собственником помещений получить допуск в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое жилое или нежилое помещение (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Ограничивать и приостанавливать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем жилого помещения оплаты оказанной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника, повторно письменно предупредив Собственника за 3 суток до ограничения или приостановления (при условии доказанного фактического получения и первичного, и повторного письменных предупреждений (уведомлений) Собственником согласно личной расписке в получении и/или отметки о вручении в почтовом извещении), если это не затрагивает предоставления в полном объеме коммунальных услуг другим собственникам МКД.

3.2.7. В соответствии с законодательством РФ контролировать производство работ по переустройству и (или) перепланировке.

3.2.8. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником и лицами, пользующимися его помещением(ями) в МКД противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственника и иных Пользователей в установленном законом порядке задолженности по оплате услуг и работ в рамках Договора.

3.2.10. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного общего собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, МКД с расчетом и обоснованием финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с

указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

3.2.11. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции Управляющей организации, и необходимых для последующего регистрационного учета. Предоставлять по запросу органов власти информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у Собственника либо нанимателя жилого помещения МКД.

3.2.12. По решению общего собрания собственников инвестировать собственные и привлеченные средства в мероприятия по повышению энергоэффективности, в том числе по оборудованию МКД узлами учета энергоресурсов.

3.2.13. В случае возникновения аварийной ситуации/пожара в помещении МКД, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждению имущества Собственника данного помещения и других собственников жилых и нежилых помещений и при отсутствии сведений о местонахождении Собственника и связи с ним, а также местонахождения ключей у доверенного лица Собственника в момент аварии, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и/или МЧС в получении доступа в помещение, ликвидировать аварию с обязательным составлением соответствующего акта.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет МКД и председателя совета МКД для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле в общем имуществе МКД, путем внесения платы за содержание жилого помещения в МКД, при этом неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.3.3. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД в фонд капитального ремонта или на специальный счет дома, определенный решением общего собрания.

3.3.4. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора.

Уклонение собственника от подписания настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги.

3.3.5. 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 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 сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

-исполнять предписания и представления надзорных органов.

3.3.6. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды

и тепла, без согласования, полученного от Управляющей организации.

3.3.7. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие 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 приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.9. 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 демонтаже без согласования с Управляющей организацией.

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

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Обеспечивать доступ, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, к приборам учета работникам обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.13. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета, кроме тех случаев, когда прибор учета является собственностью или входит в ведение ресурсоснабжающей организации. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.14. Обеспечить в течение трех рабочих дней с момента получения уведомления или обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутри квартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ, осмотров приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимых ремонтных работ- немедленно.

3.3.15. Своевременно (не позднее 5 рабочих дней с момента изменений) предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных по месту жительства в помещении(ях), в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении(ях), права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного жилого помещения.

Информировать об увеличении или уменьшении числа граждан, зарегистрированных (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. Количество временно зарегистрированных граждан в жилом помещении определяется на основании заявления, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих граждан, о датах начала и окончания проживания таких граждан в жилом помещении. Такое заявление направляется собственником в адрес Управляющей организации в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно зарегистрированных граждан.

3.3.16. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего

Договора.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и другими действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Своевременно (не позднее 5 рабочих дней с момента изменений) предоставлять Управляющей организации сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).

3.3.18. Обеспечивать сохранность общего имущества МКД.

3.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.5.-3.3.10. настоящего Договора, указанные работы производятся за счет Собственника.

3.3.20. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с Собственником всеми правами и несут обязанности, вытекающие из условий настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.22. В случае принятия собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечения срока договора управления МКД или досрочного расторжения договора управления уполномоченное Собственником лицо в течение 5 рабочих дней направляет в адрес Управляющей организации и в орган государственного жилищного контроля, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления МКД.

3.3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором, надлежащего качества.

3.4.2. В соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность в порядке, установленном в Приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.4.4. В случае нарушения Управляющей организацией установленных сроков выполнения работ (оказания услуг) требовать от Управляющей организации уплаты за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги).

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

– получать ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении условий Договора управления за предыдущий календарный год в срок до первого апреля текущего календарного года;

– при обращении получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

– участвовать в осмотрах общего имущества МКД;

– присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

– знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

3.4.6. Заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

3.4.7. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 27-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации путем передачи показаний через платежный документ управляющей организации при ее оплате.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, которые обязан оплатить Собственник Помещения Управляющей организации в период действия Договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услугу управления и не включает плату за капитальный ремонт. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определена Сторонами согласно «Стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД» - (Приложение № 3) и «Составу и периодичности выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения ежегодно увеличивается на уровень инфляции (индекс потребительских цен), который определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год, но не более чем на 10%. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

Информация об изменении размера платы в указанном случае доводится до сведения собственников помещений многоквартирного дома одним из способов, указанным в п. 7.9. настоящего Договора, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до дня предоставления платежного документа с вновь установленным размером платы.

В случае несогласия с увеличением размера платы в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, Собственник может инициировать общее собрание по данному вопросу.

4.3. Изменения в приложения №№ 2,3 вносятся Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда. Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно 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. Изменение размера платы за содержание и ремонт в соответствии с п. 4.2 Договора не препятствует принятию общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об установлении на следующий год действия настоящего Договора размера платы за содержание и ремонт в ином размере.

4.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.7. В случае изменения нормативов потребления коммунальных услуг (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод и электрической энергии) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация применяет новые нормативы со дня их утверждения органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом. Коммунальные услуги, используемые в целях содержания общего имущества, прописываются отдельными строками в платежном документе за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до 20- числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание на бумажном носителе путем размещения в почтовом ящике собственника.

4.10. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, Управляющей организации на банковский счет и по реквизитам, указанным в платежном документе. В случае изменения банковского счета, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана разместить соответствующую информацию на первом платежном документе, содержащем новые реквизиты.

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

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.13. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме. Оплата в данном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, банковский счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.15. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.16. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ пени (пункт 5.4. настоящего Договора) указываются в платежном документе отдельно. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе, если иное ясно не следует из платежного документа (назначения платежа). В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

4.17. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты, порядок расчета и иные условия утверждаются общим собранием собственников помещений в МКД.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника на условиях, установленных действующим законодательством.

4.19. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на раздельные субсчета и используются строго по назначению.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации перерасчета в соответствии с действующим законодательством и Договором.

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

5.4. 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, в соответствии с законодательством РФ.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.9. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке,

установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.8. В случае нарушения Управляющей организацией установленных сроков выполнения работ (оказания услуг) Управляющая организация оплачивает Собственнику за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги).

5.9. В случае причинения вреда общему имуществу МКД по вине Собственника, последний возмещает расходы, необходимые для ремонта и замены испорченного имущества.

5.10. Собственник помещений в МКД, а также лица, пользующиеся его помещением(ями), отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом МКД, Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Управляющей организацией Договора управления);
- непосредственно в день обращения получения от ответственных лиц Управляющей организации справки о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества МКД;
- присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомства с содержанием технической документации на МКД;
- получения сведений о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе часах работы и личного приема сотрудников.
- получения информации о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации включает в себя предоставление собственникам отчета об исполнении Договора.

6.3. Акт выполненных работ составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, председателя Совета дома, избранного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также при необходимости представителя подрядной организации, а в случае отсутствия председателя Совета дома или отказа председателя Совета дома, избранного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, от подписания такого акта, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается иным лицом из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Дополнительные условия

7.1. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в

автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п 7.2. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, предусмотренных нормативными правовыми актами.

7.2.Собственник помещений предоставляют согласие Управляющей организации на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, СНИЛС, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

7.3.Собственник соглашается на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению МКД и трехлетний период с даты прекращения данных полномочий при наличии задолженности за оказанные услуги.

7.4.Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» с любыми организациями в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставление услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

7.5.Собственник или наниматель помещений Многоквартирного дома самостоятельно (или с привлечением Управляющей организации за дополнительную плату) обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения.

7.6. Жалобы и замечания, касающиеся выполнения условий настоящего Договора, подаются Собственником в письменной форме, а также электронном виде на почтовый адрес sevgorod51@mail.ru. Регистрация жалоб производится Управляющей организацией в журнале входящей корреспонденции.

7.7. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Претензионный досудебный порядок обязателен для Сторон. В случае если Стороны не смогут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.8. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в МКД.

7.9.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: СЕВЕРНЫЙГОРОД51.РФ.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно обстоятельства непреодолимой силы, такие как: пожар, стихийное бедствие, действия военного характера и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки исполнения обязательств по Договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, при чем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один год) год. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

9.2. 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 (один календарный 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.

9.3. 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.

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

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в следующем порядке:

а) Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия Договора, указанного в **п. 9.1.** настоящего Договора, о чем обязана уведомить собственников помещений не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения договора управления.

б) Расторжение настоящего Договора по инициативе собственников осуществляется в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем 60 (шестьдесят) календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения. Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность

принятого решения.

10.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить уполномоченные органы о расторжении Договора.

10.3. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника до оплаты в полном объеме собственниками помещений в Многоквартирном доме расходов, понесенных управляющей организацией, при выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением указанных обязательств. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

10.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

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

10.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Состав общего имущества МКД.

Приложение № 2. Состав и периодичность плановых осмотров, работ по содержанию общего имущества МКД, предельные сроки устранения неисправностей

Приложение № 3. Стоимость работ и услуг по содержанию жилого помещения

Приложение № 4. Реестр собственников, заключивших договор управления.

Реквизиты сторон

Управляющая организация
ООО «ЛИНИЯ СЕВЕРА»
Юридический адрес:
183036, г. Мурманск, ул. Старостина, д. 11/1
Почтовый адрес:
183036, г. Мурманск, ул. Старостина, д. 11/1
ИНН 5190085834; КПП 519001001;
ОГРН 1215100000642;
р/с № 40702810941000003302 Мурманское отделение №8627 ПАО Сбербанк»
БИК 044705615
к/с № 30101810300000000615
Телефон 20-01-49,
e-mail: sevgorod51@mail.ru
Официальный сайт:www.северныйгород51.рф
Генеральный директор:

_____ / Е.А.Шубарева

Собственник

Реквизитами собственников помещений являются **Приложение № 4** к настоящему договору

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от 01 июня 2023 года

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества Многоквартирного дома 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, лифты (при наличии), лифтовые и иные шахты(при наличии), коридоры, колясочные (При наличии), чердаки, технические этажи 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 при их наличии);

б) крыши (аварийный ремонт);

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) иные объекты, при их наличии, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, детские площадки, принятые в эксплуатацию в установленном порядке, расположенные в границах земельного участка (в случае, если такие границы определены в соответствии с законодательством), на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения(при их наличии), состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (при их наличии).

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, при их наличии, 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, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества при их наличии, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

ООО "ЛИНИЯ СЕВЕРА"
Генеральный директор
_____ Е.А. Шубарева

Собственник
Реквизитами собственников помещений являются **Приложение № 4** к настоящему договору

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от 01 июня 2023 года

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.	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
3.10.	Прочистка и устранение засоров водостоков.	по мере необходимости	1сутки

№ п.	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
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 месяц	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	по мере необходимости в зависимости от степени загрязнения	
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	1 сутки
4.11.	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля	1 сутки
4.12.	Промывка систем отопления дома	Ежегодно в начале 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 вентилей, 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 вентилей	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	по мере необходимости	1 сутки
6.3.	Замена электроламп в светильниках наружного освещения	по мере необходимости	1 сутки
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	ежедневно	в течение рабочего дня
	Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	
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

ООО "ЛИНИЯ СЕВЕРА"
Генеральный директор

_____ / Е.А. Шубарева

Собственник
Реквизитами собственников помещений являются **Приложение № 4** к настоящему договору

Приложение № 3
с 01.03.2023 г.
к договору управления МКД

Стоимость работ и услуг по содержанию жилого помещения находящегося по адресу:
г. Мурманск,пр. Ленина, д. 65

№п/п	Наименование затрат	Сумма (руб.)		
		в год	в месяц	на 1кв.м
1.	Санитарное содержание придомовой	460 253,99	38 354,50	4,41
2.	Санитарное содержание лестничных клеток	440 366,47	36 697,21	4,22
4.	Обслуживание и ремонт систем отопления, водоснабжения,водоотведения, электроснабжения	717 371,19	59 780,93	6,87
5.	Обслуживание и ремонт конструктивных элементов жилых зданий	1 157 737,67	96 478,14	11,09
6.	Техническое освидетельствование лифтов	17 749,22	1 479,10	0,17
7.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	257 885,78	21 490,48	2,47
8.	Оказание диспетчесрких услуг	18 793,30	1 566,11	0,18
10.	Уборка контейнерной площадки	98 004,78	8 167,06	0,93
11.	Обслуживание систем вентиляции	67 864,68	5 655,39	0,65
12.	Управление МКД	29 830,14	2 485,85	0,29
13.	Прием платежей от населения	32 366,23	2 697,19	0,31
14.	Дератизация, дезинсекция	2 088,14	174,01	0,02
15	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	61 600,25	5 133,35	0,59
	Итого:	3 361 911,84	280 159,32	32,20
	Тариф по нормативу на 1кв.м в месяц		32,20	

ООО «Линия Севера»
Генеральный директор:

/ Е.А. Шубарева

Собственник
Реквизитами собственников помещений являются
Приложение № 4 к настоящему договору