Приложение №5
к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. 9 января дом № 7
№ 1 от «10»марта 2020 г.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Я-7/УК

г. Нижний Тагил

«10» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Северный», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Васильева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Собственники помещений МКД, расположенного по адресу: г. Нижний Тагил ул. 9 января дом № 7 (согласно реестра собственников подписавших (заключивших) договор, приведенный в Приложении №1 к договору), действующие на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом № 1 от «10» марта 2020 г.., именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании «Стороны» заключили настоящий Договор управления (далее Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии № 066 000985 от 24 сентября 2019 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме. Действие Договора распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей № 2300-1 от 07.02.1992, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 (далее - Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 (далее – минимальный перечень услуг и робот), Постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД», иными нормативными актами, регулирующими отношения в жилищной сфере.

1.4. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006№ 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием Договора Собственники выражают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных , включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, (обновление, изменение) использование, распространение с целью ведения учета жилищных и коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати платежных документов, взыскания задолженности в судебном порядке, в том числе в случае введения процедуры ограничения предоставления коммунальных услуг по п. 114-122 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. при оказании услуг (работ) по ограничению коммунальных услуг сторонними организациями, а также для обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. При принятии решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующих от своего имени договоров на предоставление коммунальных услуг (прямые договора) с ресурсоснабжающей организацией (далее — РСО), региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее — Оператор ТКО), Собственники помещений дают согласие на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, (обновление, изменение) использование, распространение и передачу Управляющей организацией необходимых сведений для начисления платы за коммунальные услуги РСО или Оператору ТКО, а именно фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии) каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации юридического лица, контактный телефон, если собственником жилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, адреса жилых помещений в многоквартирном доме, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади жилого помещения, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на каждое жилое помещение в многоквартирном доме и (или) их копии (при их наличии).

1.7. Ограничения относительно разглашения информации не относятся к общедоступной информации или к информации, ставшей таковой не по вине сторон, а также к информации, ставшей известной стороне из иных источников до или после ее получения от другой стороны.

1.8. Стороны не несут ответственность в случае передачи информации государственным органам, имеющим право ее потребовать в соответствии с законодательством РФ.

1.9. Общим собранием собственников помещений МКД, оформленным протоколом № 1 от «10» марта 2020 г. приняты решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени договоров:

- холодного водоснабжения и водоотведения (прием сточных вод и загрязняющих веществ) с ресурсоснабжающей организацией ООО «Водоканал-НТ», ИНН 6623034200;
- транспортировки сточных вод с ресурсоснабжающей организацией АО «ХЗ «Планта», ИНН 6623083253;
- очистки сточных вод с ресурсоснабжающей организацией ПАО «УХП», ИНН 6623005777;
- горячего водоснабжения и отопления с ресурсоснабжающей организацией ООО «Райкомхоз-теплосети», ИНН 6623019177;
- электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией, гарантирующий поставщик АО «Нижнетагильская Энергосбытовая компнаия», ИНН 5612164639;

1.10. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом и оказывает услуги, выполняет работу в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

1.11. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг для целей содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.12. Многоквартирный дом, вошедший в пятилетнюю краткосрочную программу по капитальному ремонту МКД или подлежащий сносу, обслуживается Управляющей организацией в пределах работ обеспечивающих нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется за плату осуществлять деятельность по управлению МКД:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290;
- организовать предоставление коммунальных услуг, а в случае принятия собранием собственников помещений МКД решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени договора на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией, организовать предоставления коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения от имени собственников договора ресурсоснабжения в целях предоставления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией;
- обеспечить готовность инженерных систем многоквартирного дома и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора определены в Приложении № 2 к настоящему Договору, минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 3 к настоящему Договору и применяется в зависимости от состава общего имущества в МКД, перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 4 к настоящему Договору, перечень коммунальных услуг, организацию предоставления которых осуществляет Управляющая организация указан в Приложении № 6 к настоящему Договору. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с перечнем работ и услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 3,в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МД может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды и (или) информационных стендах МКД. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом помещений Собственников) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый от стояка вентиль в помещениях Собственников), а в случае ее отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе центрального отопления – ввод трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации – плоскость раструба тройника; на электросетях – болты входных контактов на электросчетчике, а в случае отсутствия электросчетчика – место входа электропровода в помещения Собственников; на строительных конструкциях – внутренние поверхности стен помещений Собственников, наружные поверхности оконных заполнений и наружные поверхности входных дверей в помещения Собственников.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ, организовать предоставление коммунальных услуг для целей содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить готовность инженерных систем многоквартирного дома и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме.

3.1.4. Руководствоваться в своей деятельности действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими нормативными правовыми актами и актами органов местного самоуправления.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на услуги (работы) Управляющей организации.

3.1.6. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договорам возникают у Собственников помещений многоквартирного дома и противоположной стороны по договору.

3.1.7. Начислять плату за жилищные услуги и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома, выдавать расчетно-платежные документы Собственникам не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем или заключать от своего имени договор со специализированным предприятием на оказание услуг по начислению и сбору платежей за предоставленные Собственникам в рамках настоящего договора услуги.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, а также коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома.

3.1.9. Производить перерасчеты, связанные с плановым и аварийным отключением в соответствии с данными, представляемыми поставщиками услуг.

3.1.10. Осуществлять приемку выполненных работ по техническому и санитарному содержанию, текущему ремонту жилого многоквартирного дома на основании актов выполненных работ, подписывать акты выполненных работ.

3.1.11. Контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ раздела внутридомовых и централизованных сетей.

3.1.12. Принимать жалобы потребителей на качество коммунальных услуг. А также организовывать и проводить вместе с ресурсоснабжающей организацией проверки по таким жалобам, составлять акты проверок и фиксировать вред, причиненный имуществу и/или здоровью жителей дома ненадлежащим качеством услуг.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, контролировать устранение аварий, заявок Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Самостоятельно определять Исполнителей для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

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

3.1.17. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в разумные сроки.

3.1.18. Планировать и своевременно давать Собственникам предложения на проведение ремонтных работ, в том числе не предусмотренных договором или превышающих договорные объемы, необходимость которых вызвана для обеспечения безопасного проживания Собственников и сохранности общего имущества МКД. Предложения должны содержать: основание для ремонта, объем и срок начала работ, ориентировочную стоимость, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов, другие предложения связанные с условием ремонта.

3.1.19. Выполнять необходимые срочные ремонтные работы, направленные на предупреждение или устранение нарушений, влияющих на безопасность собственников (нанимателей/арендаторов) при пользовании общим имуществом. Предъявлять фактические расходы на проведение таких работ Собственникам к оплате. Основанием для проведения таких работ является акт планового (внепланового) осмотра дома или предписание органа осуществляющего государственный (муниципальный) контроль и надзор за состоянием общего имущества МКД, уставленным требованием или решением суда.

3.1.20. Прочие работы, не предусмотренные настоящим договором выполнять на основании решения общего собрания Собственников помещений, которое должно содержать утвержденные виды работ, сроки и порядок их финансирования.

3.1.21. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Начислять и собирать плату с Собственника (ов), а также нанимателей жилых помещений в муниципальной собственности за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержания общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно или путем передачи полномочий третьим лицам по отдельному договору.

3.2.2. Самостоятельно определять объем, порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств и производственных возможностей. В случае невозможности

исполнения обязательств – перенести исполнение данного обязательства на следующий год. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению данных работ.

3.2.3. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные договором без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ (услуг).

3.2.4. Организовывать и проводить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях Собственника.

3.2.5. Передавать в пользование объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и заключать с Пользователем договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, определяемых Общим собранием собственников помещений совместно с Управляющей компанией. Денежные средства, поступившие на счет Управляющей компании, по указанным договорам направляются на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели.

3.2.6. Собирать и передавать третьим лицам сведения о количестве фактически проживающих граждан в помещении Собственника, для расчетов платежей за услуги по Договору при отсутствии индивидуальных приборов учета.

3.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.9. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, произвести отключение помещения, принадлежащего этому Собственнику от подачи одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.11. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.12. При нарушении Собственниками (арендаторами/нанимателями) по договору сроков внесения платы за жилищные услуги и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, предъявлять к уплате пени в порядке и размере, предусмотренном Жилищным законодательством РФ.

3.2.13. Уступать право требования задолженности Собственников (арендаторов/нанимателей) помещений за жилищные услуги и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с гражданским законодательством.

3.2.14. Без решения общего собрания собственников расходовать средства, предусмотренные на текущий ремонт в составе платы на содержание текущий ремонт общего имущества МКД, на выполнения необходимых работ для поддержания технических характеристик общего имущества дома в исправном состоянии.

3.2.15. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, предусмотренную настоящим договором, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, а также в помещения, являющиеся местами общего пользования дома представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, а также для исполнения иных обязательств по настоящему договору.

3.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также о других обстоятельствах, препятствующих оказанию услуг и выполнению работ по настоящему Договору.

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

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

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

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации сведения в течении 5 рабочих дней:

- об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника, включая временно проживающих;
- о смене Собственника.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора

3.3.13. На период временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, назначить ответственного за сохранность квартиры, уведомив при этом Управляющей организацию в письменной форме, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и / или юридическим лицам и их имуществу.

3.3.14. В течение 5 дней предоставить в Управляющую организацию информацию необходимую для начисления платы за содержание текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги:

для физических лиц

- фамилию, имя, отчество, дату и место рождения, реквизиты документа удостоверяющего личность, телефон адрес электронной почты, правоустанавливающие документы на занимаемые помещения в доме;

для юридических лиц

- наименование, место гос.регистрации, правоустанавливающие документы на занимаемые помещения в доме, контактный телефон.

3.3.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность приборов учета, сохранность пломб и достоверность передаваемых показаний.

3.3.16. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.17. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу оплачивать жилищные и коммунальные услуги до момента государственной регистрации права собственности новым собственником в установленном законом порядке.

3.3.18. В течение трех месяцев со дня заключения договора провести общее собрание собственников помещений по вопросам установки общедомовых приборов учета и порядке финансирования собственниками помещений таких работ.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги по настоящему договору в объеме не ниже установленного на территории г. Нижний Тагил норматива, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.3. Предъявлять претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора в письменном виде, которые подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 30 (Тридцати) дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Порядок осуществление контроля и предоставление отчета Управляющей организацией.

4.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказания услуг, а так же иных документов осуществляет председатель совета МКД и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений. В случае отказа или невозможности выполнять председателем МКД или уполномоченным собственниками лицом вышеуказанных функций то, эти функции делегируются одному из членов совета МКД, а в случае его отсутствия, одному из собственников помещений МКД.

4.2. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности до момента выбора уполномоченного лица могут быть исполнены одним из собственников помещений в МКД.

4.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД или уполномоченными лицами, о чем составляется акт по форме установленной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – акт приемки).

4.4. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года составляет акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год. Председатель совета МКД или уполномоченное лицо или в случае если такое лицо не определенно любой собственник МКД, получают для ознакомления и подписания акт приемки в помещении Управляющей организации по адресу: ул. Щорса д.18\б офис 12.

Председатель совета МКД или уполномоченное лицо возвращает подписанный или с замечаниями акт приемки в Управляющую организацию в течение десяти рабочих дней с момента получения такого акта. В случае отказа от подписания акта приемки председатель совета МКД или уполномоченное лицо так же направляют в адрес Управляющей организации письменные замечания относительно обстоятельств послуживших основанием для не подписания такого акта с приложением подтверждающих документов (актов предоставления услуг, выполнения работ ненадлежащего качества). Пояснения или замечания к акту приемки, в том числе могут содержать требование о проведении перерасчетов за конкретные не оказанные услуги или не надлежаще выполненные работы. В случае если в течение десяти дней со дня получения акта приемки председатель совета МКД или уполномоченное лицо не предадут в адрес управляющей организации письменного мотивированного возражения, то акт приемки признается принятым и подписанным без претензий собственников помещений в МКД.

4.5. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Годовой отчет собственникам помещений предоставляется по форме 2.8, установленной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22.12.2014 № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами". Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год размещается совместно с актом приемки за предыдущий год в системе ГИС ЖКХ, а также на сайте Управляющей организации.

4.6. Председатель совета МКД или уполномоченное лицо совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет Управляющей организации на Общем собрании собственников помещений в доме в течение 30 дней со дня размещения отчета в системе ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей организации и принимает решение об его утверждении. При наличии возражений по отчету об этом указывается в решении Общего собрания собственников, в остальной части отчет утверждается решением Общего собрания собственников.

4.7. В случае если Общее собрание собственников помещений в доме не проведено, либо возражения по отчету не направлялись в порядке, предусмотренном п.4.6. настоящего договора, отчет считается принятым.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы.

5.1.Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2.Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, платы за коммунальные услуги согласно перечня коммунальных услуг приведенного в Приложение № 6 к Договору, а также платы за коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия собственниками помещений МКД решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени договора на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией.

5.3. Стоимость услуг и работ, выполняемых по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также стоимость за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, входят в плату за содержание жилого помещения.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается общим собранием собственников дома на срок не менее чем один год.

При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом жилых помещений, производится по ставкам, установленным органами местного самоуправления для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

5.5. Размер расходов Собственника (нанимателя) на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, входящих в состав платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в отличие от порядка, предусмотренного пунктом 5.4. настоящего Договора, определяется в соответствии с частями 9.2, 9.3 статьи 156 ЖК РФ.

5.6.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объемов потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, в порядке установленном федеральным законом.

5.7. Плата за жилищные и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.8. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.9. Собственники/наниматели/арендаторы жилых и нежилых помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.10. Собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений, вносят плату за содержание жилого помещения в установленные настоящим Договором сроки с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.

Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

5.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

5.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Изменения договора и ответственность сторон.

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение сторонами своих обязательств;
- невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор).

6.4. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, за причинение ущерба, лишь при наличии вины Управляющей организации.

Не являются виновными действия (бездействия) Управляющей организации в случае, если Управляющая организация исполняла решения общего собрания Собственников.

Управляющая организация освобождается от ответственности если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по настоящему договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему договору.

6.5. Собственники и наниматели помещений, а также члены их семей, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения,

канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, либо не устранившие технические неисправности в помещении по предписанию Управляющей организации и или иной организации – несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6.6.. Управляющая компания не несет материальной ответственности по обязательствам Собственников перед Ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

6.7. Собственники помещений несут полную ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Условия и порядок расторжения договора.

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

7.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

7.2.1. По соглашению Сторон.

7.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля - продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;
- в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
- принятие общим собранием собственников многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации.

При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за два месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.5. В судебном порядке.

7.2.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2.7. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

7.2.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Порядок подписания договора, срок действия договора.

8.1. Договор, содержащий все существенные условия и направленный для утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нижний Тагил, ул. 9 января д.7, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить договор с собственниками помещений МКД на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий договора (Протокол № 1 от «10» марта 2020г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

8.2. Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД.

8.3. Договор заключен на 5 лет и действует с 10 марта 2020 года.

8.4. Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

8.5. Собственники помещений в МКД заключают на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, подписавших (заключивших) договор управления Многоквартирным домом (Приложения № 1 к настоящему Договору).

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон. Один экземпляр договора хранится в офисном помещении Управляющей организации, второй экземпляр хранится у председателя совета МКД или у уполномоченного собственниками лица. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Заключительные положения.

9.1. Все споры по настоящему Договору решаются сторонами путем переговоров, в случае не достижения согласия в результате переговоров сторон споры разрешаются в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 .

9.4. Наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации Управляющей организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Северный»

Юридический адрес: Свердловская область, 622012, город Нижний Тагил, улица Щорса, дом 18/6, офис 12;

Фактический адрес: Свердловская область, 622012, город Нижний Тагил, улица Щорса, дом 18/6, офис 12:

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 11066230025074;

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 6623068960, КПП 662301001;

р/сч.4070281041622052610 в Уральском Банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург

БИК 046577674, к/с. 30101810500000000674

Режим работы: понедельник-пятница с 8.00 до 17.00 часов;

Перерыв: с 12.00 до 13.00 часов;

Суббота, воскресенье – выходные дни;

тел. 8 (3435) 97-84-35; 8 (3435) 97-84-39

9.5. Аварийно-диспетчерская служба:

Режим работы: круглосуточно

телефон аварийно-диспетчерской службы 8 (3435) 97-84-34 круглосуточно

10. Приложения.

10.1. Приложение № 1 «Реестр собственников помещений, подписавших (заключивших) договор управления многоквартирным домом»;

10.2. Приложение № 2 «Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома»;

10.3. Приложение № 3 «Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

10.4. Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом»;

10.5. Приложение № 5 «Размер платы за услуги по управлению и содержанию жилого помещения»;

10.6. Приложение № 6 «Тарифы и перечень коммунальных услуг».

11. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация «Северный»

Юридический адрес: Свердловская область, 622012, город Нижний Тагил, улица Щорса, дом 18/6, офис 12;

Фактический адрес: Свердловская область, 622012, город Нижний Тагил, улица Щорса, дом 18/6, офис 12;

тел. 8(3435)97-84-35; 8(3435)97-84-39

ОГРН 11066230025074; ИНН6623068960, КПП 662301001;

р/сч.4070281041622052610 в Уральском Банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург

БИК 046577674, к/с. 30101810500000000674

e-mail: severnyi960@mail.ru

Директор

ООО «Северный» А.Н. Васильев

М.П.

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, подписавших (заключивших) договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)