

г. Северодвинск

2022 года

Собственники жилых (нежилых) помещений, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений** (согласно реестров, приведенному в Приложении № 7 и № 8 к настоящему Договору), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Сармат"**, в лице директора Каштанова Егора Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор (далее – Договор, Договор управления МКД) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией работ и (или) оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД Управляющей организацией в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Юбилейная, д. 3 корп. 2** (далее - МКД).

Управление многоквартирным домом обеспечивает:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями дома в соответствии с их назначением;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- реализацию решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений (далее – Собственники), а также иные лица, которые владеют и пользуются жилыми и (или) нежилыми помещениями на праве аренды, коммерческого найма, безвозмездного пользования, хозяйственного ведения, оперативного управления и (или) на ином законном основании (далее – Пользователи).

1.3. Управление МКД осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и Пользователей помещений в период срока действия Договора, установленного п.9.1. настоящего Договора. Для исполнения указанной обязанности Управляющая организация вправе поручить сторонней организации жилищно-коммунального комплекса совершение действий по оказанию услуг и выполнению работ, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Состав общего имущества МКД, техническая характеристика МКД, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору Управляющей организацией, приведены в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях, а также использования нежилых помещений Собственниками и Пользователями путем оказания услуг по управлению, перечень которых приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в МКД по перечню и объему работ, услуг по содержанию МКД и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых Приложениями № 4 и № 5 к настоящему Договору. Внесение изменений в указанные перечни работ и услуг возможно путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц, в соответствии с принятым общим собранием Собственников решением.

Управляющая организация вправе вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах, а Собственники вправе уполномочить Управляющую организацию заключать договоры с третьими лицами в интересах Собственников МКД.

1.8. Управляющая организация может оказывать Собственникам и Пользователям помещений по их заявкам работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг по свободным (договорным) ценам.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники и Пользователи обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом дома и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри занимаемого жилого (нежилого) помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, инженерных коммуникаций, объектов благоустройства придомовой территории, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в занимаемом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников и Пользователей в многоквартирном доме.

2.1.8. Согласовывать с Управляющей организацией техническую возможность установки домофонов, оборудования спутникового телевидения, прокладки компьютерных линий и других инженерных систем.

2.1.9. Производить реконструкцию инженерных коммуникаций и элементов конструкций здания в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации, ресурсоснабжающим организациям, предоставляющим соответствующую коммунальную услугу, плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: горячего водоснабжения и отопление (теплоснабжение), холодного водоснабжения, отведения сточных вод, электроснабжение, в том числе на общедомовые нужды, и за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

При наличии индивидуальных приборов учета холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, обеспечить передачу данных показаний в соответствующие организации.

2.1.11. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), работников ресурсоснабжающих организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а в целях ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. При наличии конструкций (зашивки и т.п.) ограничивающих доступ к общедомовым сетям в случае возникновения необходимости за счет собственных средств произвести демонтаж таких конструкций, а также работы по их восстановлению.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.14. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, загрязняющих канализацию.

2.1.15. При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения (дверей, оконных заполнений, конструкций перегородок и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счёт оплачивать их погрузку и вывоз.

2.1.16. Обеспечить устранение за свой счёт повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или повреждённого общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

2.1.17. Своевременно предоставлять копии документов Управляющей организации, подтверждающих право владения, пользования жилым помещением.

2.1.18. Собственник обязан не создавать Управляющей организации препятствий, мешающих проведению работ по содержанию придомовой территории, а также каким-либо иным образом препятствовать исполнению обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Принять МКД на обслуживание и приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с даты включения данного МКД в реестр лицензий.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием действующего законодательства по перечню, объему работ, услуг и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.7 настоящего Договора.

2.2.3. Обеспечивать предоставление Пользователям помещений качественных коммунальных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и нормативными актами органов местного самоуправления.

2.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то приступить к устранению их немедленно.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Обеспечить своевременное (за 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование Собственников и Пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения и планового подключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.

2.2.11. В порядке, установленном в п. 4.2 настоящего Договора, направлять Собственникам и Пользователям жилых (нежилых) помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору.

2.2.12. Рассматривать в течении сроков, предусмотренных законодательством РФ жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.13. Предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

2.2.14. Информировать Собственников и Пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в МКД, а также общим имуществом. Указанная информация размещается в Управляющей организации.

3. Права сторон

3.1. Собственники и Пользователи имеют право:

3.1.1. Требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором качества, безопасных для Собственников и Пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников и Пользователей помещений ущерба вследствие аварии на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений. Расчет размера ущерба не входит в обязанности Управляющей организации и выполняется по заявке при наличии соответствующих возможностей по ценам, установленным Управляющей организацией.

Для расчета точного размера причиненного ущерба Собственники и Пользователи имеют право обратиться в специализированную организацию.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.2. Собственники и Пользователи не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовых электрических сетей.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно- гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Производить перепланировку и переустройство помещений без согласований, предусмотренных ЖК РФ.

3.2.6. Отказывать в допуске в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), работников ресурсоснабжающих организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Производить без согласования с Управляющей организацией работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД.

3.2.8. Без получения соответствующих согласований, в том числе с Собственниками помещений дома устанавливать (крепить) антенны, кондиционеры, рекламные плакаты (баннеры) и другое на общем имуществе дома (кровля, фасад, козырьки и т.д.), переоборудовать фасады, конструктивные элементы зданий, балконов и лоджий, малые архитектурные формы, сносить зеленые насаждения.

3.2.9. Допускать производства, выполнения работ в помещении или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества дома.

3.2.10. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.11. Склаживать строительный и другой крупногабаритный мусор на придомовой территории вне специально предназначенных для этих целей мест.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и Пользователями своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты работ (услуг) в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также обращаться в судебные органы за принудительным взысканием с них задолженности.

3.3.3. Требовать оплаты пени при несоблюдении Собственниками, нанимателями жилых помещений, Собственниками, арендаторами нежилых помещений сроков внесения платы по настоящему Договору в размере и порядке, установленном п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

3.3.4. Требовать допуска в жилое и (или) нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками и Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системе тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.5. Ограничить предоставление коммунальных услуг, при наличии у Собственников и Пользователей помещений задолженности в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.3.6. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ по настоящему Договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.3.7. Осуществляя управление по настоящему Договору, Управляющая организация вправе оказывать дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы, связанные с надлежащим содержанием многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг по настоящему Договору, за счёт средств Собственника и Пользователя, заказавшего данные услуги.

3.3.8. Принимать решения об использовании земельного участка в части согласования разрытий по прокладке, ремонту и замене коммуникаций ресурсоснабжающих и сетевых организаций, проходящих по придомовой территории многоквартирного дома.

3.3.9. Управляющая организация вправе взыскать с пользователя ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

3.3.10. Требовать с Собственников и Пользователей помещений, полного возмещения убытков, возникших вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.3.11. Передать ресурсоснабжающим организациям полномочия по начислению (в том числе пени), выставлению платежных документов, сбору и учету платы за горячую воду, электрическую энергию, холодную воду, отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме и входящих в плату за содержание жилого помещения, Собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в многоквартирном доме.

3.3.12. Заключать агентские договоры с третьими лицами для начисления, сбора и перерасчёта платежей Собственников и Пользователей за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и иные услуги (определённые общим собранием Собственников).

3.3.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также использование их не по назначению.

3.3.14. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками и Пользователями, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случае непредставления Собственниками и Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории г. Северодвинска, нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

3.3.15. В одностороннем порядке перераспределять плату за содержание и ремонт общего

имущества в МКД по ее структурным элементам на иные статьи расходов перечня работ и услуг.

3.3.16. Управляющая организация вправе инициировать проведение общего собрания Собственников.

3.3.17. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях, являющихся общим имуществом дома, Управляющая организация вправе использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для ликвидации аварии. Выполненные работы по устранению аварийной ситуации отражаются в отчете по исполнению Договора управления. В случае, когда работы текущего ремонта выполнены, то затраты на ликвидацию аварийной ситуации учитываются при планировании работ текущего ремонта на следующий год.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены Договора

4.1.1. Цена Договора управления устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, в том числе по содержанию и ремонту (кроме капитального) общего имущества дома, которые включают в себя обязательный объем работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания.

4.1.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на срок действия договора с ежегодной индексацией. Предельный индекс изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принимается равным индексу потребительских цен на текущий год.

Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

Установление в указанном порядке на каждый год действия договора управления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения об его утверждении, если увеличение не превышает размер предельного индекса потребительских цен.

4.1.3. Размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества дома для Собственников и Пользователей нежилых помещений устанавливается отдельным договором и не может быть ниже размера оплаты, определенной для Собственников и Пользователей жилых помещений.

4.1.4. При определении цены на содержание и ремонт приняты за основу расчеты отдела цен и тарифов МО Северодвинск, которые включают в себя обязательный объем работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания.

4.2. Порядок определения размеров и внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги.

4.2.1. Размеры оплаты за содержание и ремонт общего имущества дома определяется для каждого Собственника, исходя из цены на услуги по содержанию, управлению и ремонту 1 м² общей площади в месяц, в соответствии с Приложением № 4.

4.2.2. В размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.

4.2.3. Размер расходов граждан в составе платы за содержание и ремонт общего имущества дома на оплату холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется:

при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта - исходя из фактического объёма потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, сточных вод, определённых по показаниям общедомового прибора учёта (за минусом индивидуального потребления), путём распределения всего потреблённого объёма, в том числе и приходящихся сверх социальной нормы потребления, между всеми жилыми и нежилыми помещениями дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, установленные в соответствии с законодательством РФ, действующих в каждом расчётном периоде, за который вносится плата за содержание жилого помещения.

при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учёта – исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, установленные в соответствии с законодательством РФ, действующих в каждом расчетном периоде, за который вносится плата за содержание жилое и нежилое помещение.

4.2.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячую воду, холодную воду, тепловую энергию, отведение сточных вод, электрическую энергию.

4.2.5. Коммунальные услуги в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающими организациями: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с договором, заключенным в установленном законом порядке, с каждым Собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени.

4.2.6. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2.7. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия настоящего Договора заключения дополнительного соглашения сторон, о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

4.2.8. При наличии индивидуальных приборов учёта, оплата за коммунальные услуги производится по показаниям приборов учёта и в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.2.9. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт и ремонт общего имущества дома, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, установленной настоящим Договором в полном объёме. Льготы предоставляются Государственным учреждением «Отделение социальной защиты населения по г. Северодвинску», путем перечисления денежных средств на их персонифицированные счета.

4.2.10. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества дома и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

4.2.11. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества дома осуществляется Собственниками помещений на расчетный счет Управляющей организации на основании счетов или квитанций, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.2.12. Квитанции представляются плательщикам не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.13. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плательщики, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2.14. Внесение платы за коммунальные услуги утвердить в следующем порядке:

- внесение платы за холодную воду и стоки осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – цех 19 АО «ПО «Севмаш»;
- внесение платы за отопление и горячее водоснабжение осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – ПАО «ТГК-2»;
- внесение платы за электроэнергию осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – ПАО «ТГК-2 Энергосбыт»;

- внесение платы за обращение с ТКО осуществляется непосредственно региональному оператору по обращению с ТКО – ООО «ЭкоИнтегратор».

4.2.15. Плата, за санитарную обработку мест общего пользования многоквартирного дома, в рамках профилактики инфекционных заболеваний, производится из расчета фактической стоимости обработки 1 м² обрабатываемой поверхности, при этом дополнительные (непредвиденные или не включенные в Перечень работ и услуг) расходы, на проведение работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания вправе компенсировать за счет денежных средств поступающих от собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме, а также пользователей жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, по статье на текущий ремонт.

4.3. Порядок изменения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги или их размеров.

4.3.1. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за занимаемое помещение, содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

4.3.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменения размера платы и коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.3.3. В случае невыполнения либо перевыполнения плана текущего ремонта (согласно утвержденного и согласованного перечня работ), остаток либо перерасход средств переносится на следующий год.

4.4. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

4.4.1. Собственники возмещают Управляющей организации, расходы, понесенные на изготовление технической документации по многоквартирному дому, за счет средств на текущий ремонт, входящих в состав оплаты на содержание и ремонт общего имущества дома. Основанием для возмещения таких расходов является отчет Управляющей организации, предоставляемый Собственникам помещений многоквартирного дома, в соответствии с п. 7 настоящего Договора.

4.4.2. Дополнительные услуги и работы, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, не входят в цену Договора и оплачиваются отдельно по свободным договорным ценам, в соответствии с прайс-листом на дополнительные услуги.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и Пользователей жилых помещений, действий третьих лиц, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность по возмещению ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях дома, если после информирования Собственников о необходимости проведения соответствующих работ по ремонту общего имущества дома, Собственники не приняли решение на общем собрании о проведении работ, обеспечивающих работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых услуг по параметрам, зависящим от технического состояния конструктивных элементов здания и эксплуатируемого оборудования.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность по возмещению ущерба, возникшего в результате падения снега, наледи, сосулек с кровли многоквартирного дома (козырьков зашитых балконов) в следующих случаях: самовольная зашивка балконов с установкой козырьков, установка без согласования антенн, рекламных вывесок, баннеров,

кондиционеров, парковки машин в непредназначенном для этого месте и ближе 10 м от стены дома.

5.2. Ответственность Собственников и Пользователей:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и Пользователей ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками и Пользователями обязанностей по содержанию, проведению текущего ремонта внутри жилых (нежилых) помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники и Пользователи несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственники и Пользователи жилых и нежилых помещений, 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, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией, другими Собственниками и третьими лицами.

5.2.4. Собственники помещений несут ответственность по возмещению ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях дома, если после получения информации от Управляющей организации, либо органов, уполномоченных осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о необходимости проведения ремонта, они не приняли решение на общем собрании о проведении ремонта, обеспечивающего работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

5.2.5. Собственники помещений несут ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае непринятия ими решения на общем собрании о проведении работ, обеспечивающих работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме при истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.6. Собственники несут ответственность за вред, причиненный в результате возникновения засоров канализации, произошедших по их вине.

5.2.7. В случае расторжения настоящего Договора на основании общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Собственники обязаны возместить Управляющей организации затраты, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора и решений общего собрания Собственников, не оплаченные ими к моменту расторжения Договора.

5.2.8. В случае нарушения Собственником обязательств, предусмотренных пунктом 2.1.19. настоящего Договора, он несет ответственность в размере убытков, фактически понесённых Управляющей организацией из-за такого нарушения.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Настоящим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация ежегодно в течении первого квартала текущего года предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, согласно Приложения № 6, путем размещения его на информационных стендах в подъездах дома, а также размещает указанный отчет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)».

Отчет считается утвержденным при отсутствии возражений, от Собственников помещений в многоквартирном доме, совокупно обладающих не менее чем 30% голосов, от общего количества голосов собственников данного МКД, поступивших в адрес управляющей компании в течении 20-ти календарных дней с момента размещения данного отчета».

7.2. Акты оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подписываются сторонами 2 раза в год. От имени Собственников помещений акты подписываются Председателем Совета многоквартирного дома в порядке, установленном п.п. 4 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

8. Порядок финансирования расходов на подготовку и проведение общих собраний Собственников (ОСС) недвижимого имущества МКД

8.1. В случае проведения ОСС по инициативе Собственников, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов Собственников, расходы на подготовку и проведение ОСС отнесены к затратам организации, с которой у Собственников МКД заключен Договор управления.

8.2. В случае проведения ОСС по инициативе организации, с которой у Собственников МКД заключен Договор управления, расходы на подготовку и проведение ОСС отнесены к затратам данной организации.

8.3. В случае проведения ОСС по инициативе Собственника недвижимого имущества, или по инициативе Собственников, совместно обладающих менее 10% голосов от общего количества голосов Собственников, расходы на подготовку и проведение ОСС несет инициатор/инициаторы ОСС, по утвержденным тарифам организации с которой заключен Договор управления.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания сторонами и заключается сроком на 1 (один) год.

При отсутствии заявления одной из сторон, о прекращении Договора, не менее чем за 30 дней до даты его окончания, действие Договора считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего Договора.

Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.3. Действия настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых направляется в Государственную жилищную инспекцию Архангельской области, второй - в Управляющую организацию, третий – уполномоченному представителю Собственников многоквартирного дома.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый Собственник автоматически присоединяется к настоящему Договору.

9.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.7. Оплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

9.8. К настоящему Договору прилагается:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Характеристика многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и стоимость их выполнения.

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Форма ежегодного отчёта Управляющей организации по выполненным работам в многоквартирном доме.

Приложение № 7 - Реестр Собственников помещений жилых многоквартирного дома.

Приложение № 8 - Реестр Собственников помещений нежилых многоквартирного дома.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Сармат»

Юридический адрес: 164521, Архангельская обл.,

Северодвинск г., Железнодорожная ул.,

дом № 34,

помещение 20020

Почтовый адрес: 164521, Архангельская обл.

Северодвинск г., Ломоносова ул., дом № 48А,

ИНН 2902085662 КПП 290201001

р/с 40702810504000005504 в Архангельском

отделении № 8637 ПАО Сбербанк

БИК 041117601

Телефон: 89214815717

e-mail: lab29@mail.ru

Председатель Совета многоквартирного дома:

Дата рождения: _____

Паспорт серии: _____

Выдан: _____

Зарегистрирован: _____

Тел: _____

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

_____ / _____