ДОГОВОР N 276-У
управления многоквартирным домом

г. Новый Уренгой **«15» декабря 2017 года**

Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома №3, расположенного по адресу: микрорайон Строителей, г. Новый Уренгой, в лице председателя Совета многоквартирного дома Судеева Виктора Владимировича, действующего на основании Протокола №2 от 15.12.2017 г. общего собрания собственников помещений, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северный дом»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице генерального директора Поповой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор):

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме, в соответствии с жилищным законодательством.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для самостоятельного использования (за исключением использования в качестве проживания граждан).

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанным с ними назначением, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник - собственники жилых помещений в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием, а также организация сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов в соответствии с правилами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Техническое обслуживание многоквартирного дома - операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности многоквартирного дома при его эксплуатации.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, организация текущего и капитального ремонтов общего имущества многоквартирного дома, организация обеспечения собственников (и иных потребителей) коммунальными услугами, осуществления иной деятельности в интересах собственников помещений в многоквартирном доме.

Пользователи помещений - наниматели жилых помещений и члены их семей.

Текущий ремонт - ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности общего имущества многоквартирного дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей, технических устройств и помещений в многоквартирном доме, объектов внешнего благоустройства в соответствии с требованиями собственника, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Управляющая компания - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные услуги - холодная вода, горячая вода, тепловая энергия, водоотведение.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем разделе термины и определения применимы ко всему договору.

1. Предмет договора и общие положения

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

1.2. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется, за плату в течение согласованного срока, оказывать услуги и выполнять работы в целях управления многоквартирным домом №3 в мкр. Строителей в г. Новый Уренгой (далее - дом).

Управление домом включает в себя следующие виды работ:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества Собственника помещений в доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом в доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме, по перечню и в порядке, установленным настоящим Договором;
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом деятельности.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника.

1.4. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества дома по перечню и объему услуг, работ по содержанию и перечню работ по выполнению текущего ремонта, в соответствии с приложением №2 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая компания обеспечивает Собственника коммунальными услугами в зависимости от степени благоустройства жилого дома (жилого помещения) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях:

- бытового потребления услуг гражданами - собственниками жилых помещений;
- потребления на содержание мест общего пользования многоквартирного дома.

1.6. Управляющая компания обеспечивает реализацию решения вопросов содержания и пользования общим имуществом в доме по согласованию с Советом многоквартирного дома.

Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в доме от имени и в интересах Собственника. Решение о доходах, полученных от использования общего имущества, принимается Советом многоквартирного дома и является обязательным для исполнения Управляющей компанией.

1.7. Управляющая компания обязуется оказывать Собственникам помещений услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за счет средств Собственников помещений.

1.8. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации, в случае необходимости для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом.

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, 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 помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации по телефону аварийно-диспетчерской службы 927-777.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Собственников, Пользователей помещений и иных лиц.

2.1.8. Извещать Управляющую компанию в течение 3 (трех) дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных жильцов.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги.

2.1.10. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей компании, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.11. Согласовать в порядке, установленном Управляющей компанией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.1.13. Привлекать представителей Управляющей компании для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния общего имущества дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений Пользователей помещений и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг.

2.1.14. Информировать Управляющую компанию о гражданах, вселенных по договорам найма в период действия настоящего Договора, а также о новых Пользователях нежилыми помещениями - в срок не позднее 10 рабочих дней с момента заключения соответствующего договора.

2.1.15. Определить уполномоченных представителей, которым Управляющая компания будет предоставлять отчеты о выполнении обязанностей по настоящему Договору.

2.1.16. Направлять Управляющей организации:

- сведения о переводе жилых помещений в нежилые - не позднее 10 рабочих дней с момента издания акта;

- сведения о перепланировке или переустройству помещения - в срок не позднее 10 рабочих дней после издания акта;

- сведения об изменении степени благоустройства жилого дома (жилого помещения) после капитального ремонта - в течение 10 рабочих дней после издания акта.

2.1.17. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, с 23 по 26 число текущего месяца передавать в «Управляющую компанию» показания индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения по тел. 22-09-81, либо на сайте Управляющей компании: sdnur.ru в разделе «Личном кабинете».

2.2. Управляющая компания обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее **"15" декабря 2017 года.**

2.2.2. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.2.3. Оказывать Собственникам помещений услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

2.2.4. В течение 15 дней, с момента подписания настоящего Договора, заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов в целях обеспечения Собственников коммунальными услугами.

Обеспечить бесперебойное предоставление Собственникам и (или) Пользователям помещений коммунальных услуг. Права, обязанности и ответственность сторон при исполнении данных договоров регулируются действующим законодательством РФ и условиями договоров.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности.

2.2.5. Оказывать Собственнику услуги по очистке от снега внутридомовой территории, межквартального проезда и вывозу снега.

2.2.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников. Соблюдать сроки по устранению аварий. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как: залив, засор стояка

канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.2.7. Обеспечить доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.8. Информировать Собственников об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

Предоставить Собственникам помещений информацию об Управляющей компании:

- наименование, место нахождения режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя; адреса и номера телефонов аварийно-диспетчерской службы, бухгалтерии и других служб;

- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и наименование нормативных правовых актов, на основании которых они применяются;

- порядок и формы оплаты коммунальных услуг; параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством РФ, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.2.9. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.2.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

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

По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

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

2.2.13. Обеспечивать своевременное информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение), а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.14. Участвовать во всех проверках и обследованиях домов, составлять акты по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.2.15. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб и заявлений Собственников помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг, в соответствии с нормативными правовыми актами РФ и ЯНАО. Давать по ним полные и обоснованные ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях и жалобах недостатков.

2.2.16. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию по дому и иные, связанные с управлением домом, документы

организации, указанной в письменном уведомлении Собственника, или уполномоченному Собственника представителю.

В случае досрочного прекращения Договора - за 30 дней до истечения срока действия Договора передать техническую документацию по дому и иные связанные с управлением домом документы организации, указанной в письменном уведомлении Собственника, или уполномоченному Собственниками представителю.

2.2.17. В течение 20 (двадцати) дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием возможности и условий установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.18. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества и осуществлять расчет расходов на их проведение.

2.2.19. Вести организационно-правовую работу с гражданами, проживающими в доме, по обеспечению своевременной оплаты и взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.20. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещений и безопасности этих данных при их обработке в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3. Права Сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу Собственников помещений.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин аварии и фактических объемов повреждений.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником обязательств по договору.

3.2.2. Требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника.

3.2.3. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей компании, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, электро-, 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.

3.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.5. Выполнять иные платные работы (услуги) по заявкам Собственника.

3.2.6. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб в случае необходимости.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора:

4.1.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, согласно Приложению №1, затрат по возмещению коммунальных услуг, утилизации твердых бытовых отходов.

4.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги:

4.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

4.2.2. Объем коммунальных услуг, подлежащих оплате Собственниками помещений, определяется:

- на основании индивидуальных приборов учета;
- на основании коллективных приборов учета (в целом на дом, на подъезд и др.);
- при отсутствии приборов учета (индивидуальных и (или) общих на дом, подъезд) - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным нормативными правовыми актами Ямало-Ненецкого автономного округа и муниципального образования город Новый Уренгой (в пределах установленных законодательством Российской Федерации полномочий).

4.2.3. Начисления и перерасчеты платежей за коммунальные услуги осуществляются Управляющей компанией с учетом положений, установленных Постановлением Правительства РФ.

4.2.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утверждаемым в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.2.5. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику- гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую компанию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих, с представлением подтверждающих, такое отсутствие документов.

4.3. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества:

4.3.1. Внесение платы осуществляется на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией в адрес Собственника, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

Несвоевременное предоставление Управляющей компанией платежного документа Собственнику и (или) Пользователю помещения или его отсутствие не является основанием для невнесения платежей.

4.3.2. Платежные документы доставляются Управляющей компанией Собственникам помещений до 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Форма платежных документов определяется Управляющей компанией с соблюдением рекомендаций Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года N 354.

4.3.3. Срок внесения платежей Собственником устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники помещений имеют право вносить платежи за истекший месяц частями, до окончания установленного срока внесения платежей, и осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих периодов.

4.4. Порядок изменения платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги или их размеров:

4.4.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги.

4.4.2. В случае оказания услуг по управлению, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлениями Правительства Российской Федерации.

4.4.3. В случае некачественного выполнения работ, Собственник вправе требовать пересчета размеров платы либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.4.4. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме Собственника помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата в ином размере.

Информирование осуществляется путем указания новых цен и тарифов в платежных документах, размещения объявлений в общедоступных местах, на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

4.4.5. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей компанией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей компании), производится потребителями по согласованию с Управляющей компанией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей компании.

4.5. Порядок определения платы за иные работы, услуги

4.5.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей компанией.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников или Пользователей помещений, в том числе и в случае несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственника, Нанимателя жилого помещения:

5.2.1. Управляющая компания вправе требовать с Собственника и (или) Пользователя помещений возмещения ущерба, причиненного ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта общего имущества, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, они несут перед Управляющей компанией и третьими лицами, имуществу которых причинен вред, имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая компания вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

5.2.4. Собственники не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компанией и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра

инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей компанией и третьими лицами.

5.2.5. В случае просрочки платежа более 3-х месяцев Управляющая компания имеет право взыскать задолженность с Собственников (Пользователей помещений) в судебном порядке. Также Собственник, Пользователи помещений уплачивают Управляющей компании, в случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за оказанные работы и услуги, «Управляющей компании», пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам по настоящему Договору в случаях, 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.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании, в части исполнения настоящего Договора, осуществляется Советом многоквартирного дома путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7. Порядок разрешения споров

7.1. 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.

7.2. 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.

8. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору.

инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей компанией и третьими лицами.

5.2.5. В случае просрочки платежа более 3-х месяцев Управляющая компания имеет право взыскать задолженность с Собственников (Пользователей помещений) в судебном порядке. Также Собственник, Пользователи помещений уплачивают Управляющей компании, в случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за оказанные работы и услуги, «Управляющей компании», пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам по настоящему Договору в случаях, 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.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании, в части исполнения настоящего Договора, осуществляется Советом многоквартирного дома путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7. Порядок разрешения споров

7.1. 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.

7.2. 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.

8. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору.

8.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. Договор заключен на срок 5 (пять) лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей компанией, которая определяется п. 2.2.1 настоящего Договора.

8.2. В случае, если ни одна из Сторон за месяц не заявила о расторжении договора, то договор считается пролонгированный на тот же срок.

8.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности- с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей компанией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

8.4. Управляющая компания прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты окончания действия или расторжения Договора в порядке и в случаях предусмотренных статьей 9 настоящего Договора.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чём собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за 1 (один) месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

б) по инициативе собственников, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за 1 (один) месяц до прекращения настоящего Договора в случае**:**

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее чем за 1 (один) месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- введения в отношении Управляющей компании любой из процедур банкротства

9.1.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по нему.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороне о нежелании его продлевать.

9.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя) по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

10. Прочие условия

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

10.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение в доме данный Договор в отношении таких помещений считается расторгнутым и Управляющая компания заключает в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации договор управления с новым собственником на оставшийся срок действия Договора.

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

10.5. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения:

Приложение №1 Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения, расположенного в многоквартирном доме;

- Приложение N 2 Перечень и периодичность работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11. Реквизиты Сторон

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северный дом»

Юридический адрес: 629300, Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, д.4, корп.2,
Фактический адрес: 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Юбилейная дом 5
ИНН/КПП 8904062693/890401001
р/с № 40702810867400000278
Западно-Сибирский Банк
ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Тел. 8(3494)925-400, 926-021

Генеральный директор

_____ **Т.А. Попова**

Собственник:

Председатель Совета многоквартирного дома

Паспортные данные:
7H09 714307 выд ОУФМС России по ЯНАО в г. Нов. Уренгое от 30.11.2009г
Зарегистрирован по адресу:
ЯНАО, г. Новый Уренгой,
мкр. Строителей дом 3 кв. 59

Председатель

_____ **В.В. Судеев**