

ДОГОВОР № БП – 4
управления многоквартирным домом

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северная Мыза» (ООО «УК Северная Мыза»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Рогова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гр-ин _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», являющийся собственником жилого помещения № 35, площадью 33 м² расположенного по адресу: Тульская область, МО г. Тула, деревня Мыза, микрорайон Северная Мыза, Бульвар Победы, дом 4, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 71:14:040401:___), именуемые совместно «Стороны», по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению домом, в т.ч. надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставление Собственнику и лицам, пользующимся помещением на законном основании (далее - пользователи), коммунальных услуг, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом деятельности.
- 1.2. Состав общего имущества дома и его техническое состояние на момент заключения настоящего договора отражены в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме на момент заключения настоящего договора указан в Приложениях № 2, № 3 к настоящему договору и может быть изменен решением собственников, принятом на общем собрании в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

- 2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.
- 2.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в доме и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях к настоящему договору.
- 2.1.3. Обеспечить поставку коммунальных ресурсов от ресурсоснабжающих организаций до индивидуальных приборов учёта собственников в соответствии с договорами заключёнными напрямую между собственниками жилых и нежилых помещений с ресурсоснабжающими организациями.
Требования к параметрам и объёмам поставки коммунальных услуг определяются положениями действующего законодательства.
- 2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, выполнять работы по устранению аварийных ситуаций, а также выполнять данные заявки Собственника и иных пользователей помещения. Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы размещаются на информационных стендах в подъезде дома, а также в офисе Управляющей организации.
- 2.1.5. Информировать Собственника и пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в офисе Управляющей организации.
- 2.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов за помещение и предоставленные услуги путем их доставки в почтовый ящик по месту нахождения помещения в срок не позднее 31 (тридцать первого) числа текущего месяца.
- 2.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение по настоящему договору в сроки и в порядке, установленном разделом 3 настоящего договора.
- 2.1.8. Принимать на коммерческий учет индивидуальные приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией их начальных показаний.
- 2.1.9. Не менее чем за 24 (двадцать четыре) часа до запланированных даты и времени проведения работ внутри помещения (за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей) согласовать с Собственником время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 2.1.10. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома.
- 2.1.11. В случае необходимости проведения капитального ремонта дома уведомлять Собственника о необходимости проведения общего собрания собственников помещений. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений о необходимости проведения капитального ремонта дома, о размере расходов на капитальный ремонт дома, сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, условиях финансирования ремонта.
- 2.1.12. Размещать отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет о выполнении договора размещается в электронном виде на сайте Управляющей организации, либо на стенде в офисе Управляющей организации.
- 2.1.13. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.1.14. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в доме без соответствующего решения общего собрания собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, в том числе привлекать сторонние организации для целей осуществления расчетов платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему договору, платежных агентов, а также организации федеральной почтовой связи для целей приема платы за помещение и коммунальные услуги.
- 2.2.2. Организовывать и проводить проверки технического состояния инженерных систем, а также проверку работоспособности индивидуальных приборов учета и правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно их показаниям.
- 2.2.3. В случае нарушения Собственником сроков оплаты либо неполной оплаты за помещение и коммунальные услуги по своему выбору ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.2.4. В случае нарушения сроков оплаты либо неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги вносить помещение в список¹ помещений дома, по которым несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за помещение и коммунальные услуги.
- 2.2.5. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении.
- 2.2.6. Направлять Собственнику предложения о проведении общих собраний, в том числе обеспечивать подготовку необходимых для их проведения документов; быть организатором данных собраний. Вносить предложения на общих собраниях собственников помещений по кандидатурам собственников помещений, по мнению Управляющей организации, подлежащих избранию в Совет многоквартирного дома.
- 2.2.7. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, причиненных по вине Собственника.
- 2.2.8. При поступлении коммерческих предложений по использованию общего имущества многоквартирного дома заключать соответствующие договоры с уведомлением об этом Собственника. Договоры по использованию общего имущества дома не должны нарушать права и законные интересы Собственников. Средства, полученные от использования общего имущества дома, направляются Управляющей организацией на снижение оплаты услуг, и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества дома, либо на иные цели, установленные общим собранием Собственников.
- 2.2.9. Ежегодно, на основании перечня работ и услуг по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы на следующий год, готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников.
- 2.2.10. В случае неисполнения Собственником требований пункта 2.3.11. договора, привлечь третьих лиц для уборки крупногабаритного, либо строительного мусора с последующим отнесением фактически понесенных расходов на виновное лицо. В случае невозможности установления виновного лица, обязанность по возмещению Управляющей организации расходов за вывоз строительного и крупногабаритного мусора возлагается на всех Собственников помещений дома пропорционально площади их помещений. Подписанием настоящего договора Собственник подтверждает свое ознакомление и согласие с тем, что стоимость вывоза строительного и крупногабаритного мусора в стоимость услуг по содержанию мест общего пользования и придомовой территории не входит и рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего пункта на основании подтверждающих указанные затраты документов. Выбор организации - контрагента для оказания услуг по вывозу строительного и крупногабаритного мусора производится Управляющей организацией по своему усмотрению.
- ## 2.3. Собственник обязуется:
- 2.3.1. Использовать помещение согласно его целевому назначению, а также способствовать поддержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы иных собственников и пользователей помещений, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в доме и придомовой территории.
- 2.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за предоставленные по настоящему договору услуги в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим. Реквизиты для внесения платы по настоящему договору указываются в платежных документах. Платежные документы доставляются Собственнику посредством их доставки в абонентский почтовый ящик по месту нахождения помещения.
- 2.3.3. Ежемесячно, в период с 1 по 10 число следующего месяца при оплате единого платежного документа, предоставлять в Управляющую организацию достоверные сведения о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, не препятствовать проведению Управляющей организации контроля их показаний.
- 2.3.4. Оплатить в течение 10 (десяти) дней с даты получения соответствующего требования работы и услуги, связанные с нарушением условий настоящего договора, целостности общего имущества и мест общего пользования дома, ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо пользователей помещения.
- 2.3.5. Представить Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:
- о лицах, ответственных за помещения (ФИО, адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в помещение при возникновении аварийной ситуации;
 - о смене собственника помещения (с указанием ФИО нового собственника, даты перехода права собственности, представить документы, подтверждающие переход права собственности);
 - о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на

¹ В списке указывается № помещения и сумма соответствующей задолженности, существующей на дату формирования списка Управляющей организацией. Список размещается на информационном стенде в подьезде дома.

нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора:

- об изменении количества граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления ресурсов /для нежилых помещений/ с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водоснабжения, электроснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;
- о неисправностях индивидуального прибора учета, установленного в помещении;
- о наличии оснований для внесения платы по настоящему договору в меньшем размере с предоставлением подтверждающих документов.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации доступ в жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета.

2.3.7. Соблюдать Правила содержания общего имущества дома, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные нормы и правила, а также следующие требования:

- не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами общедомовые инженерные коммуникации, эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не осуществлять самовольный доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторов и подстанций без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать каких-либо ограждений, сооружений и иного оборудования (антенны, кондиционеры, сплит-системы) в местах общего пользования, в том числе на фасаде дома и придомовой территории, без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- не хранить и не согласовывать хранение каких-либо посторонних предметов в местах общего пользования, не оставлять личное имущество без присмотра в местах общего пользования;
- не производить переустройство или перепланировку помещения без оформления данных работ в соответствующих организациях и согласования с Управляющей организацией;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не производить перенос инженерных сетей и замену / установку дополнительных секций приборов отопления, а также монтаж (демонтаж) индивидуальных приборов учета ресурсов, самостоятельные врезки и подключения к инженерным сетям без согласования с Управляющей организацией. Проведение работ по переносу инженерных сетей возможно только на основании проекта на проведение данных работ и согласования с Управляющей организацией;
- не использовать сетевую воду из системы и приборов отопления на бытовые нужды;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования в период с 22.00 до 07.00 (ремонтные работы производить в период с 8.00 до 21.00 будние дни с (понедельника по пятницу включительно), с 10.00 до 22.00 часов в выходные (суббота, воскресенье));
- не закрывать и не переоборудовать вентиляционные каналы и люки по своему усмотрению;
- осуществлять парковку/стоянку/ транспорта в специально отведенных для этого местах.

2.3.8. Обеспечить в течение 24 (двадцати четырех) часов с момента получения требования доступа представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния проходящих через него инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

2.3.9. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в доме, а также о снижении параметров качества коммунальных услуг и об иных обстоятельствах, связанных с аварийными и иными ситуациями, влияющими на качество предоставления коммунальных услуг.

2.3.10. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего пользования; устранять за свой счет повреждения и неисправности, возникшие по вине Собственника.

2.3.11. При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно обеспечить вывоз крупногабаритного и строительного мусора, не допускать складирование крупногабаритного и строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории; осуществлять складирование крупногабаритного и строительного мусора в специально отведенных для этого местах.

2.3.12. Ознакомить всех совместно с Собственником проживающих в помещении либо использующих помещение граждан с условиями настоящего договора.

2.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Тульской области и актами органов местного самоуправления применительно к настоящему договору.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. При временной задержке выполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1.6. настоящего договора, по инициативе Управляющей организации, продлить срок внесения платежей по настоящему договору пропорционально допущенной Управляющей организацией задержке.

2.4.2. Воспользоваться любой услугой из перечня дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией, за плату, установленную согласно действующего на дату обращения Собственника Прейскуранта.

2.4.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в ходе которого, в том числе:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору.

2.4.4. Знакомиться с отчетом Управляющей организации о ежегодном выполнении условий настоящего договора. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации, путем размещения объявлений на информационных стендах в каждом подъезде дома.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю /арендатору/ помещения в случае сдачи его в наем /аренду/.

3. Порядок определения цены договора,

размера платы за помещение и размера платы за коммунальные услуги

3.1. Цена Договора (плата за помещение) включает: плату за содержание и ремонт помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, устанавливаются в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество в доме, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику помещения.

Стоимость работ и услуг по управлению домом, содержанию, текущему ремонту его общего имущества на 2021 год устанавливается соразмерно наименованию, объему и перечню работ и услуг, перечисленных в настоящем договоре, на основании сметы ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома (далее по тексту - смета), являющейся неотъемлемой частью и приложением № 4 к настоящему договору, в расчете на 1 кв.м, общей площади помещения.

Взнос за капитальный ремонт уплачивается Собственником в размере, соответствующем минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному нормативным правовым актом субъекта РФ, в порядке, установленном жилищным законодательством либо решениями общего собрания собственников помещений дома и указывается в отдельной смете, которая с момента утверждения общим собранием собственников помещений дома становится неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Управляющая организация самостоятельно определяет наименование, перечень и объем работ, подлежащих выполнению по настоящему договору, в пределах сметы, исходя из текущих потребностей по эксплуатации дома.

3.3. Управляющая организация вправе за 30 (Тридцать) дней до планируемой даты применения новой стоимости услуг по управлению домом, содержанию, текущему ремонту его общего имущества уведомляет Собственника об указанных изменениях и предоставляет Собственнику соответствующую смету для рассмотрения путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также на информационных стендах в подъезде дома. После утверждения общим собранием собственников данная смета является основанием для внесения стоимости услуг по управлению домом, содержанию, текущему ремонту его общего имущества по настоящему договору.

3.4. В случае, если собрание Собственников в течение одного месяца с даты размещения уведомления не проводилось или на нем не утверждена новая смета, Управляющая организация, начиная со второго месяца, следующего за датой размещения уведомления, вправе исполнять обязательства по настоящему договору в соответствии с размером платы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества по тарифам, установленным органом местного самоуправления для нанимателей государственного либо муниципального жилого фонда применительно к категории благоустроенности дома в предусмотренном действующим законодательством порядке. При этом приложения к настоящему договору считаются измененными с момента введения в действие установленного настоящим пунктом тарифа.

Информирование Собственника о новом размере платы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также новых тарифах на коммунальные услуги осуществляется Управляющей организацией в уведомительном порядке путем размещения в установленный настоящим договором срок соответствующего объявления на информационных стендах в каждом подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации.

Обязательство у сторон по оформлению дополнительных соглашений к настоящему договору на каждый последующий период отсутствует.

3.5. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение действующих тарифов на коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления и органами Тульской области на объем каждого из потребленных ресурсов, определенного согласно показаний приборов учета, а при их отсутствии (либо не предоставлении показаний в установленный договором срок) либо истечении сроков их поверки – согласно действующих нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном федеральным законодательством. Тарифы на коммунальные услуги применяются Управляющей организацией с даты вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.6. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.7. Сумма, запланированная на текущий ремонт дома, может быть скорректирована Управляющей организацией в одностороннем порядке на сумму стоимости аварийных работ в доме за тот же период.

3.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, оказываются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4. Ответственность сторон

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
- 4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 4.3. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
- 4.4. В случае выхода из строя внутренних инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, (в том числе аварий) ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
- 4.5. В случае выхода из строя внутренних инженерных сетей, устройств и оборудования, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт.
- 4.6. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
- 4.7. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу либо имуществу третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
- 4.8. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 4.9. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 4.10. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 4.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации оборудования, установленного в помещении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5. Порядок осуществления контроля

- 5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником путем:
- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему договору;
 - предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных несоответствий, а также иными предусмотренными действующим законодательством способами.
- 5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется также путем:
- участия в проведении осмотров общего имущества дома;
 - ознакомления с отчетами Управляющей организации;
 - иными предусмотренными действующим законодательством способами.

6. Особые условия

6.1. Подписанием настоящего договора Собственник в целях исполнения настоящего договора, заключенного между Собственником и Управляющей организацией, а также в целях разрешения споров, связанных с исполнением обязательств по нему, в том числе в целях начисления и взыскания в судебном порядке платы за помещение и/или коммунальные услуги, формирования и доставки платежных документов, дает согласие Управляющей организации на обработку в соответствии с действующим законодательством своих персональных данных (паспортных данных, сведений, содержащих информацию о номере домашнего и мобильного телефона, личной электронной почте) (далее - персональные данные) и их передачи, третьим лицам в предусмотренном действующим законодательством порядке. Подписанием настоящего договора Собственник предоставляет Управляющей организации право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая их сбор, обработку посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных (документов), и их передачу уполномоченным органам в предусмотренном действующим законодательством порядке, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование, уничтожение.

Согласие на обработку персональных данных дано Собственником Управляющей организации при подписании настоящего договора и действует в течение срока действия настоящего договора.

6.2. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

6.3. Эксплуатация установленных в помещении газопотребляющих приборов разрешается после получения ответственными лицами Собственника соответствующих инструктажей, по технике безопасности, на основании заключенных договоров на поставку газа и технического обслуживания внутридомового газового оборудования (ВДГО).

- 6.4. Границами ответственности Управляющей организации являются:
- по холодному водоснабжению: трубопровод до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении Собственника;
 - по канализации: точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения собственника к стояку общедомовой системы водоотведения (тройник);
 - по электрической сети: общедомовая система электроснабжения до прибора учета электроэнергии Собственника.
- 6.5. **Балконные ограждения в квартирах 2 и 3 этажей носят декоративный характер.** Увеличение балконной плиты, изменение конфигурации балконного ограждения, остекление, установка дополнительных козырьков категорически запрещено.

7. Форс-мажор

- 7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие в Управляющей организации необходимых денежных средств.
- 7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

- 8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания сторонами, но применяется к отношениям сторон, возникшим либо с момента принятия Собственником помещения от Застройщика, либо с момента внесения органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации права Собственника на помещение в Единый государственный реестр прав (в зависимости от того, что наступит раньше).
- 8.2. При подписании настоящего договора утрачивают силу все иные соглашения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, действие договора считается продленным на аналогичный срок.
- 8.3. Договор заключен на 5 (пять) лет. В случае, если за один месяц до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, действие договора считается продленным на аналогичный срок.
- 8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 8.4.1. В одностороннем порядке:
- а) по инициативе Собственника в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
 - принятия общим собранием собственников помещений в доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если:
- дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники помещений в доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.
- 8.4.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 8.4.3. В случае ликвидации Управляющей организации в установленном действующим законодательством порядке.
- 8.4.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
- 8.5. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 8.6. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.
- 8.7. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в доме об изменении способа управления в соответствии с действующим законодательством.
- Изменение иных условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.
- 8.8. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 8.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.
- 8.10. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
- 8.10.1. Приложение № 1- Состав общего имущества дома и его техническое состояние.

8.10.2. Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию помещений общего пользования дома и прилегающей к нему территории, а также услуг и работ по техническому обслуживанию, осмотру и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

8.10.3. Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по текущему ремонту конструктивных и иных элементов дома.

8.10.4. Приложение № 4 - Смета ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома.

Приложение № 1

Состав общего имущества дома и его техническое состояние

Категория благоустроенности: 5

Год постройки: 2020

Этажность: 3 этажа

Таблица № 1

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Количество - 3 шт. Площадь пола — определяется на основании данных с технического паспорта дома/ Материал пола - керамогранит
Лестницы	Количество лестничных маршей - 20 шт. Материал лестничных маршей - железобетон. Материал ограждения – металл с полимерным покрытием.
Коридоры	Количество - 12 шт. Материал пола – керамогранит.
Технические подвалы	Количество -1 шт.
Крыши	Количество -1 шт. Вид кровли — плоская утепленная с разуклоном и внутренним водостоком Материал кровли – техноэласт.
Фундаменты	Вид фундамента – Сборный железобетонный заводского изготовления.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал отделки: декоративная штукатурка «Короед». Материал отделки потолков – подвесной потолок «Армстронг».
Материал стен и перегородок внутри помещений общего пользования	Материал стен - кирпич силикатный, перегородки – керамзитобетонные блоки.
Наружные несущие стены и перегородки	Материал стен - кирпич силикатный, перегородки – керамзитобетонные блоки.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 4 шт. Количество коридорных дверей – 16 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 16 шт.
Вводные шкафы	Количество (ВРУ)-1 шт.
Светильники	Количество осветительных установок в помещениях общего пользования – 56 шт. Количество уличных светильников – 9 шт.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек 3 шт. вентилей - 70 шт. Кранов - 2 шт.
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Электроэнергия ПСЧ-4ТМ.05МК.16 -1шт. 2. ХВС ВСХН-40 — 1 шт.
Абонентские почтовые ящики	По количеству квартир в доме.
Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и прилегающей к дому территорией	

Техническое состояние общего имущества: все перечисленные в таблице № 1 элементы соответствуют СНиП, СП и ГОСТ.

Перечень услуг и работ по содержанию помещений общего пользования дома и прилегающей к нему территории, а также услуг и работ по техническому обслуживанию, осмотру и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения

Наименование работ и услуг	Периодичность
<i>Услуги и работы по содержанию придомовой (прилегающей к дому) территории:</i>	
Организация мест накопления отходов	По мере необходимости
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
<i>в холодный период:</i>	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в сутки в дни снегопада, (или 1 раз в двое суток в обычные дни)
Посыпка придомовой территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно во время гололеда, 1 раз в 3 суток в обычные дни
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
Уборка, приемков и площадок перед входом в подъезды дома	1 раз в сутки
<i>в теплый период:</i>	
Уборка придомовой территории	1 раз в сутки
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Выкашивание газонов	по мере необходимости
<i>Услуги и работы по содержанию помещений общего пользования</i>	
Сухая уборка коридоров, тамбуров, л/площадок и маршей	по мере необходимости
Влажная уборка коридоров, л/площадок и маршей	еженедельно
Влажная протирка окон, подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в мес.
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	по мере необходимости
Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества дома	по мере необходимости
Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества дома	по мере необходимости
<i>Услуги и работы по техническому обслуживанию, осмотру и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения</i>	
Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от первого вентиля на отводе от квартирных стояков ХВС дома до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопровода по подвалу и стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры (вентиля); внутриквартальные сети в границах ответственности Управляющей организации: осмотр, замена и	по мере необходимости
Канализация: канализационный выпуск от тройника транзитного стояка общедомовой системы водоотведения до первого колодца, трубопроводы по подвалу; канализационные стояки; внутриквартальные сети в границах ответственности Управляющей организации: осмотр, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы, в т.ч. ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования.	по мере необходимости
Внутридомовая система электроснабжения и электротехнические устройства дома восстановление работоспособности электрооборудования; ВРУ; кабельные линии по подвалу, поэтажная разводка с электрооборудованием до ввода в квартиру; осмотр, восстановление поврежденных участков.	по мере необходимости
Аварийно-диспетчерское обслуживание систем энергоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения	постоянно
Периодическая проверка дымоходов	4 раза в год
Периодическая проверка вентиляционных каналов	1 раз в год
Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	по мере необходимости
<i>Прочие работы</i>	
Внешнее благоустройство прилегающей к дому территории	по мере необходимости
Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов, ЦРП	4 раза в год

Перечень услуг и работ по текущему ремонту конструктивных и иных элементов дома

Текущий ремонт, в соответствии с планом проведения текущего ремонта

Фундаменты: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг дома проектным параметрам. Устранение местных деформаций; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундамента; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния

гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности по мере необходимости.

Подвалы: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей по мере необходимости.

Стены: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение по мере необходимости.

Перекрытия и покрытия: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах, в местах оттирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции; адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ; проведение восстановительных работ по мере необходимости.

Крыши: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, и других элементов на крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; а также иные работы, необходимые для обеспечения нормативных требований их эксплуатации; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. Для кровельных покрытий - смена не более 50%, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ по мере необходимости.

Лестницы: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; при выявлении повреждений - разработка плана и проведение восстановительных работ по мере необходимости.

Фасады: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных, дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ по мере необходимости.

Перегородки: выявление наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ по мере необходимости. Внутренняя отделка помещений общего пользования: проверка состояния отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений по мере необходимости.

Полы: проверка состояния основания, поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ по мере необходимости.

Оконные и дверные заполнения, относящиеся к общему имуществу дома: проверка целостности, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана и проведение восстановительных работ по мере необходимости.

Почтовые ящики: ремонт почтовых ящиков, восстановление крепления по мере необходимости.

Приложение № 4

Смета ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома (в расчете на 1 кв. м. площади помещения)

№	Наименование статьи расхода	Стоимость, руб./м ² .	Расшифровка
1	Содержание придомовой территории	2,72	
2	Организация и содержание мест накопления ТКО.	0,84	
3	Техническое обслуживание, осмотр	3,47	
3.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий		1,27
3.2	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения		0,40

3.3	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей		0.40
3.4	Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей		0.30
3.5	Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов, ШРП		1.1
4	Общедомовые административные расходы	2,55	
4.1	Услуги расчетного центра		1.16
4.2	Управление многоквартирным домом		1.39
5	Электроэнергия МОП (согласно показаний общедомового прибора учета)	по факту	
6	Холодное водоснабжение и водоотведение МОП (согласно показаний общедомового прибора учета)	по факту	
Итого:		9,58	
		2,26	
7	Текущий ремонт		1,7
7.1	Конструктивных элементов жилых зданий		0,18
7.2	Внутридомовых сетей холодного водоснабжения		0,18
7.3	Внутридомовых канализационных сетей		0,2
7.4	Внутридомовых электрических сетей		
Утверждено решением собственников жилых помещений			
8	Содержание помещений общего пользования (уборка подъезда, подвала)	2,5	
8.1	Уборка подъезда, подвала		2,37
8.2	Дератизация, дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества		0,13
9	Внешнее благоустройство прилегающей к дому территории (детская, спортивная пл., сквер)	0,35	
10	Аварийно-диспетчерское обслуживание систем	0,77	
11	Проверка дымоходов и вентиляционных каналов	0,39	
12	Вывоз снега в зимний период	по факту	
Итого:		15,85	

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ООО «УК Северная Мыза»

300041, г. Тула, ул. Тургеневская, д.3

Сайт: uksm.reformagkh.ru

E-mail: uksm@n-myza.ru

тел. 8-950-901-11-42

ИНН 7107112550

КПП 710701001

ОГРН 1167154055980

р/с 40702810766000005189

в Тульском отделении № 8604 ПАО Сбербанк

БИК 047003608

к/с 30101810866006004000

Генеральный директор

ООО «УК Северная Мыза»

УПРАВЛЯЮЩАЯ

КОМПАНИЯ

СЕВЕРНАЯ МЫЗА

/Рогов А.М./

Собственник

Гр. _____ г.р.

Дата рождения: _____ г.р.

Место рождения: _____

Паспорт гражданина РФ серия: _____

Выдан: _____

Дата выдачи: _____

Код подразделения: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

« ____ » _____ 2021 г.

Договор № БН-4 составлен и распечатан на 10 листах.