

## ДОГОВОР № управления многоквартирным домом

Богородский район, пос.Новинки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭкОйл-Сервис»** (место нахождения: Нижегородская область, Богородский район, пос.Новинки, ул. Нижегородская, д. 1 кв. 5) именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Котовой Зифы Фатеховны, действующего на основании Устава, и

**Собственники многоквартирного дома № \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, пос. Новинки, ул. \_\_\_\_\_**, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № \_\_\_\_\_ Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года), совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

### Понятия и термины, используемые в договоре

**Собственники** – физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Управляющая организация** – организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от имени и за счет собственников.

**Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и прочее.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени, по поручению и за счет собственников.

**Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Приложением №1.

**Члены семей собственников жилого помещения** имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

**Высший орган управления многоквартирным домом** – Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация и Совет многоквартирного дома.

**Совет многоквартирного дома** – орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома и активно работающий с Управляющей организацией.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и т.д.) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если решением общего собрания собственников помещений (в соответствии с п.7.1. ст.155 ЖК РФ), договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.1.3. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении №2 к настоящему договору в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных договорами с ресурсоснабжающими организациями.

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

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, в соответствии с данным договором и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, а также предоставлять иные услуги в пределах поступивших денежных средств от Собственников.

3.1.3. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ, приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ, действующими на момент возникновения вопроса.

3.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственникам с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям. Обеспечивать выставление квитанции-извещения не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Составлять отчет о финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством.

3.1.8. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.11. Вести реестр собственников многоквартирного дома, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. 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.

3.1.13. Оказывать собственникам содействие в оформлении и получении собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.14. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.15. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях.

3.1.16. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, установленные действующим законодательством путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.17. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.19. Совершать другие юридически значимые действия, предусмотренные законодательством РФ для управляющих компаний.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору. По согласованию с Советом многоквартирного дома регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размерах, установленных федеральными законами и Договором.

3.2.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.6. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием мест общего пользования не по назначению.

3.2.7. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ. Производство шумных работ по согласованию с представителем совета дома.

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11. Изменять тарифы:

– На коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством;

– На содержание и ремонт многоквартирного дома. Увеличение размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием Собственников помещений данного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае отсутствия решения Собственников по данному вопросу расчет по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется исходя из ранее установленных тарифов, увеличенных на уровень инфляции.

Информация об изменении размера тарифов доводится Управляющей организацией до собственников не позднее, чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги и услуги по ремонту и содержанию многоквартирного дома по новым тарифам или нормативам.

3.2.13. Проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.14. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

Требовать от собственника помещения (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в результате невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение Представителей Управляющей организации, включая работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.15. Управляющая организация не несет ответственность:

- За противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- Всявязи с использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- Зааварии, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

### **3.3. Собственники обязаны:**

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

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, работы и услуги по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности сохранения эстетики жилого дома и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции жилого микрорайона, соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме и жилом микрорайоне (Приложение №3 к настоящему договору).

3.3.4. Съем показаний приборов учета ресурсов производится автоматически. В случаи выхода системы из строя после уведомления управляющей компании (размещения информации на стенде) собственники обязаны предоставлять показания счетчиков ХВС и электроэнергии не позднее 25 числа расчетного месяца. В случае нарушения указанного срока Управляющая компания вправе произвести по среднемесячному потреблению, а собственники обязаны оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.

3.3.5. Участвовать совместно с Управляющей организацией в процедуре контрольной проверки показаний счетчиков (воды, электричества и т.п.), подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставлении допуска представителей Управляющей организации в помещение, нести ответственность, согласно действующего законодательства РФ.

3.3.6. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.11. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.3.12. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организацией письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

3.3.13. Обеспечить доступ Управляющей организации к общему имуществу многоквартирного дома, находящегося в жилом помещении Собственника по договоренности с Собственником.

3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных 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.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

### **3.4. Собственники имеют право:**

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

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.

3.4.3. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

#### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт многоквартирного дома для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт, в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания собственников многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату по расчетам с ресурсоснабжающими организациями;
- при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату по целевым сборам и взносам.
- плату за ресурсы, потребляемые на содержание общедомового имущества МКД собственники оплачивают в соответствии с ЖК РФ

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1 кв.м. определяется в соответствии с установленным тарифом (Приложение №4).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством РФ с учетом действующих в регионетарифных ставок.

4.4. Изменение размера платы в порядке, предусмотренном п.3.2.11 настоящего договора, не требует внесения изменений в настоящий договор.

4.5. Собственники вносят плату, предусмотренную настоящим договором на расчетный счет или в кассу Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

4.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.10. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей компанией по договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по договору подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственниками в Управляющую компанию в течение 10 дней после окончания расчетного периода, о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

#### **5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. В случаях не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, собственники вправе потребовать выплаты неустойки, установленной законодательством о защите прав потребителей. При этом сумма указанной неустойки по заявлению собственника должна быть учтена Управляющей организацией при выставлении платежного документа на оплату коммунальных услуг.

5.4. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. При этом автоматически с момента получения права собственности новым собственником, производится замена стороны по договору (старый собственник заменяется на нового).

5.5. Договор может быть расторгнут:

- По соглашению сторон;
- Любой из сторон, в одностороннем порядке, с предварительным уведомлением другой стороны в срок не менее 30 календарных дней до даты расторжения договора, при условии соблюдения законодательства РФ.
- В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.6. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

5.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю Совету дома, а в отсутствии такового - любому собственнику на хранение.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания сроком на один год и считается автоматически пролонгированным на каждый последующий период в случае, если за 1 (Один) месяц до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении. Количество пролонгаций, не ограничено.

6.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются вступившими в силу с момента подписания их уполномоченными лицами.

6.3. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

6.4. Настоящий Договор заключен в письменной форме в двух экземплярах, подписанных сторонами с учетом положений раздела 9 настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации, а второй – у председателя Совета дома.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, Советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- Получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- Участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- Участия в составлении актов о нарушении условий Договора;
- Инициирования общего собрания собственников.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на информационных стендах, расположенных на 1-х этажах в каждом подъезде дома. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 30 (тридцати) календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), представленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направленное Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой по адресу, указанному в Договоре.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случае не предоставления доступа представителям Управляющей организации в жилое помещение Собственника (п. 3.3.13).

9.4. В случае необходимости доступа в жилое помещение Собственника, Управляющая организация уведомляет Собственника о необходимости обеспечить доступ одним из способов: смс-информирование, письменное уведомление, размещение объявления на информационных стендах (в случае проверок инженерных систем по всем помещениям МКД).

В случае, если Собственник не согласовал в течении 5 дней иную дату и время предоставления доступа в жилое помещение, Управляющая организация повторно уведомляет Собственника об обеспечении доступа в жилое помещение.

В случае отказа предоставить доступ при повторном уведомлении Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в жилое помещение, которое подписывается представителем Управляющей организации и 2 собственниками многоквартирного дома.

Копия акта об отказе в доступе в жилое помещение направляется в адрес Собственника отказавшего в предоставлении доступа.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. С целью получения уведомлений от Управляющей организации Собственник помещения (потребитель) обязан извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения (потребителя) в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.

9.7. В случае невыполнения Собственником (потребителем) п.9.4 настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника (потребителя) в многоквартирном доме Собственник (потребитель) считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения (телеграммой) по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

9.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

10.1. Приложение №1 –Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

10.2. Приложение №2 -Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность

10.3. Приложение №3 -Правила пользования помещениями и придомовой территории в ЖК «Окский Берег»

10.4. Приложение №4 - Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м2 общей жилой площади в месяц

10.5. Приложение №5-Подписи собственников помещений многоквартирного дома

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Управляющая организация: ООО «ЭкОйл-Сервис»**

Юридический адрес: 607635 Нижегородская область, Богородский район, пос. Новинки, ул. Нижегородская д. 1 кв. 5

ИНН 5245021335, КПП 524501001, ОГРН 1135252004535

р/с 40702810642000010895 в Волго-Вятском банке СБ РФ

к/с 30101810900000000603, БИК 042202603

Тел. 423-24-62, e-mail: [uk@ob-nn.com](mailto:uk@ob-nn.com)

**Директор \_\_\_\_\_ З.Ф. Котова**

От имени собственников:Председатель Совета дома –

---

к Договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

От собственников

Директор

\_\_\_\_\_ /

/ \_\_\_\_\_ **З.Ф. Котова**

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность**

1. Состав и периодичность работ по вывозу мусора:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз ТКО	по мере необходимости, но не реже 3 раз в недельном соответствии с планом-графиком
2	Уборка площадок с мусорными контейнерами	не реже одного раза в день (в рабочие дни)
3	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления

2. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в рабочие дни):

№	Перечень работ	Периодичность
1	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц
3	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
4	Мытье окон	1 раз в год

3. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборок в рабочие дни):

№	Перечень работ	Класс территории 1
		Холодный период (с 16 октября по 30 апреля)
1	Подметание свежеснегавпавшего снега	не реже 1 раза в 1 сутки
2	Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в сутки во время снегопада
3	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололеда
4	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
6	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
7	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
8	Протирка указателей улицы и номера дома	по мере необходимости
Теплый период (с 01 мая по 15 октября)		
10	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см	1 раз в сутки
11	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 1 раз в месяц)
12	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
13	Выкашивание газонов (при высоте рас-	по мере необходимости, но не реже 2 раз за сезон

	тений более 30 см)	
14	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
15	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
16	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
17	Подметание территории в дни с сильными осадками	2 раз в неделю
18	Протирка указателей улицы и номера дома	по мере необходимости
19	Поливка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в месяц
20	Мойка территории	Ежемесячно

4. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию и заявкам жильцов, принятие мер по немедленной локализации аварии (время реакции по заявкам – не более 2-х часов):

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий на сетях электроснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения	В течении смены
2	Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения сантехприборов, смена выпусков, переливов сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, герметизация растрескиваний, регулировка смывного бачка с устранением утечки, укрепление сантехприборов	По заявкам, в течение смены
3	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек	В течение смены
4	Устранение неисправностей электротехнических лампочек, смена и ремонт штепсельных розеток; выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях	В течение смены
5	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение смены
6	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
7	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, дверных полотен, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	в течение смены 3 суток
8	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, ремонт отслоившейся штукатурки потолков	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности
9	Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир	Не более 4 часов
10	Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	В течение смены, по мере необходимости

5. Состав и периодичность обязательных плановых осмотров общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту):

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров(раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2	Деревянные конструкции и столбчатые изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	
6	Внутридомовые электросети и этажные электрощиты	2	-	Электрощиты на квартиры
7	Электросети в подвалах и на чердаках	2	-	В соответствии с планом-графиком
8	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2	-	В соответствии с планом-графиком
9	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	По мере необходимости	При проведении осмотров
10	Осмотр систем холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях	не реже 1 раза в месяц	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
11	Осмотр водомерных узлов			
12	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
13	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

6. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности):

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год
2	Закрытие выходов на кровлю	по мере необходимости
3	Проверка исправности выходов на кровлю	по мере необходимости
4	Удаление с козырьков подъездов сосулек и наледи (размером более 50 см)	по мере необходимости
5	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
6	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости
7	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости
8	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	Регулярно

9	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости
10	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости
11	Установка пружин (доводчиков) на входных дверях	по мере необходимости

7. Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома):

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем холодного водоснабжения	2 раза в месяц
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем холодного водоснабжения	по мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости, с восстановлением изоляции
6	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

8. Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома):

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
2	Замена перегоревших электроламп в подъездах, подвалах	по мере необходимости
3	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости

9. Состав услуги управления:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно
4	Смс-информирование	При необходимости
5	Информационные услуги (диспетчерские услуги)	Круглосуточно

От собственников **Директор**

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ **З.Ф. Котова**

## **ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В ЖК «ОКСКИЙ БЕРЕГ»**

**Правила пользования помещениями и придомовой территории в ЖК «Окский берег» определяются:**

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. N 390 «О противопожарном режиме»

**От собственников**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Директор**

**Тарифы**  
**на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м2 общей**  
**жилой площади в месяц на 2018 год**

Наименование статьи	Тариф
Содержание жилья	<b>25,70 руб./м2</b>
Вывоз ТКО (включая КГМ)	<b>3,46 руб./м3</b>
Внутриквартирное газовое оборудование (ВКГО)	Стоимость с 1 квартиры в месяц определяется стоимостью договора с ОАО «Газпром Газораспределение» Нижний Новгород в г. Богородск, разделенной на количество месяцев в году, начиная с даты подписания договора

\*Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от данной услуги. В случае, если ежегодное регламентное обслуживание выполнено, расторжение возможно при условии оплаты услуги за год.

\*Цена определяется ОАО «Газпром Газораспределение» Нижний Новгород в г. Богородск

**Тарифы на коммунальные услуги**

Определяются решением Региональной службой по тарифам по Нижегородской области.

От собственников

Директор

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ З.Ф. Котова