

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новокуйбышевск

"..." 20... г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Новоградсервис»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора *Вигулярного Олега Юрьевича*, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Товарищество собственников жилья** \_\_\_\_\_,

именуемое в дальнейшем ТСЖ или Товарищество, созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

\_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и Собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ (совместно далее именуемые – Собственники), в лице председателя правления ТСЖ

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, имя, отчество председателя)

действующего на основании Устава, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСЖ (протокол от "..." 20... г. N \_\_\_\_\_), хранящегося \_\_\_\_\_.

1.2. Основные понятия:

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, муниципальное образование – городской округ Новокуйбышевск, владеющее на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

**Пользователь помещения** - потребитель коммунальных услуг – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения или нанимателя, арендатор нежилого помещения, иные пользователи, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

Другие понятия употребляются в настоящем договоре в значениях, определенных действующим законодательством РФ.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами городского округа Новокуйбышевск.

1.5. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, хранение, накопление, уточнение, изменение, использование данных в целях управления МКД, распространение (в том числе передачу представителям других организаций для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также иным организациям для исполнения условий настоящего договора), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие ПД: Фамилия, Имя, Отчество (инициалы), год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах или иные данные (номер квартиры, задолженность), необходимые для реализации настоящего договора, в том числе, в части начисления платежей.

В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и др.) Собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника, на случай устранения аварийных ситуаций.

1.6. Собственники помещений, не заявившие своего письменного несогласия на передачу своих персональных данных в обработку ОАО «ИРЦ», ресурсоснабжающим и иным организациям для исполнения настоящего договора, считаются давшими такое согласие. Собственники, в том числе, дают свое согласие на распространение своих ПД при размещении объявлений, в которых указана информация о собственниках (инициалы), имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, номере квартиры, а так же размере задолженности.

1.7. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по настоящему договору.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять следующие виды работ:

1) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту ОИМД;

2) работа по начислению и сбору платежей;

3) работа по взысканию задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг;

4) предоставление коммунальных услуг;

5) оказание дополнительных услуг и выполнение работ, в том числе по текущему ремонту ОИ;

6) осуществление иной деятельности, согласованной с Собственниками, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление определен по данным государственного технического учета и указан в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями N 2 и 3 *(при согласовании Плана работ по текущему ремонту к моменту подписания договора)* к настоящему Договору.

В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных приложением № 2 к настоящему Договору, уведомить Собственников, пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений подъездах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже,

согласовать с правлением ТСЖ целесообразность и новые сроки их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), в т.ч. в случае несогласования с правлением ТСЖ, произвести перерасчет платы на основании заявления Собственника, пользователя помещения, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае оказания услуг и(или) выполнения работ, предусмотренных приложением № 3 к настоящему Договору, с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, а в случае невыполнения указанных работ или не предоставления указанных услуг произвести перерасчет платы на основании заявления Собственника, пользователя помещения, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Конкретные сроки, периодичность выполнения работ (оказания услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяются в Приложении № 2 к настоящему договору.

Сроки выполнения работ по текущему ремонту устанавливаются в Платежном документе по текущему ремонту (Приложение № 3).

3.1.3. Планировать работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, необходимые расходы на проведении указанных работ в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.4. Представлять правлению ТСЖ предложения по текущему ремонту общего имущества дома (Планы работ), с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляется Управляющей организацией после проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, на основании акта осмотра и дефектных актов.

План работ по текущему ремонту не менее чем за 30 дней до начала выполнения работ по ремонту согласовывается с Председателем правления ТСЖ. К проекту Плана работ, представляемому на согласование, прикладываются расчеты расходов на их проведение.

При уклонении Председателя правления ТСЖ от решения вопроса, План работ по текущему ремонту утверждается Управляющей организацией единолично. Очередность и перечень работ по текущему ремонту определяются исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и уровня платежей Собственников (пользователей) помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (объема поступивших средств).

Примечание: абзац 2,3,4 указываются в договоре в случае отсутствия на момент его подписания согласованного сторонами Плана работ по текущему ремонту – Приложение 3.

3.1.5. Нести ответственность за ненадлежащее качество работ (дефекты, недостатки) по текущему ремонту общего имущества дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ. Гарантийный срок на выполненные работы по текущему ремонту составляет 24 месяца со дня подписания акта приемки выполненных работ в порядке, установленном настоящим договором.

3.1.6. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в т.ч. Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг): холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление.

Установление факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность осуществляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, пользователям помещений в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить организацию начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей, в т.ч. обязательных платежей и взносов, Собственников и пользователей помещений за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.9. В случае принятия соответствующего решения общим собранием членов Товарищества, обеспечить организацию начисления, сбора и перерасчета обязательных платежей Собственников (уполномоченных пользователей), связанных с оплатой вознаграждения председателю правления Товарищества, перечислять собранные средства на счет, указанный председателем правления Товарищества.

3.1.10. Вести работу по взысканию задолженности Собственников, пользователей помещений по оплате жилищных и коммунальных услуг, установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.11. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить ТСЖ и Собственников, пользователей помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения на досках объявлений подъездах дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества и/или Собственника (пользователя) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Хранить и актуализировать, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию членов правления ТСЖ знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы Собственника, пользователя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Уведомить ТСЖ и Собственников, пользователей помещений о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.15. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников, пользователей помещений и безопасность этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.16. Не позднее, чем за 3 дня информировать ТСЖ о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг, о проведении плановых работ внутри помещений, а также предоставить указанную информацию в отдел пресс-службы администрации городского округа Новокуйбышевск в целях ее размещения в городских средствах массовой информации и в сети интернет.

В случае внеплановых отключений инженерных сетей с целью устранения аварии информировать ТСЖ и Собственников, пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности отключения, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующим законодательством в течение 1 суток с момента обнаружения аварийной ситуации, путем размещения информации на досках объявлений подъездах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственникам, пользователям помещений платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. В срок не позднее 10 дней со дня приёма от Собственника письменного заявления согласовать условия установки индивидуального прибора учета в соответствии с действующим законодательством РФ.

Не позднее 10 дней с момента получения от Собственников заявления о принятии в эксплуатацию установленных индивидуального прибора учета, оформить соответствующий акт с фиксацией начальных показаний прибора или дать мотивированный отказ.

3.1.20. Проводить проверки наличия и отсутствия индивидуальных, общих(квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности представленных Собственником (пользователем) помещения сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.21. По требованию ТСЖ и/или Собственников (пользователя) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Предоставлять по запросу председателя правления ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший квартал не позднее 30 числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного квартала, и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия договора.

3.1.23. На основании заявки ТСЖ направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника. Акт составляется в трех экземплярах: один передается Собственнику (пользователю) помещения; второй правлению ТСЖ; третий остается у Управляющей организации.

3.1.24. Представлять интересы Собственника (пользователя) помещения в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения Товариществу.

3.1.28. Разработать и довести до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.30. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством РФ с Собственником (пользователем) помещения время доступа в помещение для:

- осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования;
- осмотров оборудования и элементов общего имущества, расположенного в помещении;
- выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг;
- проверки правильности снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей);
- проверки состояния таких приборов учета.

3.1.31. Нести иные обязанности, установленные настоящим договором, а также вытекающие из предмета настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям-подрядчикам.

3.2.2. Требовать от Собственника, пользователя помещения внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также надлежащего исполнения Собственниками (пользователями) помещений других обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм действующего законодательства РФ.

3.2.3. По поручению и от имени Собственников реализовывать решения общего собрания собственников помещений в доме о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

3.2.4. При нарушении Собственником, пользователем помещений сроков внесения платы за предоставляемые услуги и потребленные коммунальные ресурсы, установленных обязательных платежей и взносов, Управляющая организация вправе:

- предъявить к уплате пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ;

- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

- взыскивать задолженность по квартплате в судебном порядке;

- предпринимать иные действия в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Готовить предложения Товариществу по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг.

3.2.6. Заключить с ОАО «Информационный расчетный центр» договор на организацию начисления и сбора платежей Собственников, пользователей помещений, уведомив о реквизитах данной организации ТСЖ и Собственников, пользователей помещений.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, пользователю помещения в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. В целях определения числа лиц, фактически проживающих в жилом помещении, для проведения расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, применять данные Акта правления Товарищества по выявлению неплательщиков жилищно-коммунальных услуг.

3.2.11. При выявлении комиссией, состоящей из представителей от Управляющей организации и Председателя ТСЖ факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих. При этом Управляющая организация руководствуется документом (Акт проверки), составленным комиссией.

3.2.12. В случае неисполнения Собственником обязательств по предоставлению в установленный срок показаний ИПУ, Управляющая организация вправе произвести начисление коммунальных платежей в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Осуществлять другие права, установленные настоящим договором, а также вытекающие из предмета настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством РФ, в т.ч. оказывать Собственникам и пользователям помещений за отдельную плату иные услуги и выполнять работы, не оговоренные настоящим договором

### **3.3. ТСЖ обязано:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) Товарищества, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией и/или подрядной организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Не менее чем за 1 день информировать Собственников (пользователей) помещений о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг, о проведении плановых работ внутри помещений путём размещения информации, предоставленной управляющей организацией, на досках объявлений подъездах дома.

3.3.5. В случае невыполнения управляющей организацией работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором уведомить Собственников (пользователей) помещений о причинах нарушения путем размещения информации, предоставленной управляющей организации, на информационных досках (стендах) дома.

3.3.6. Доводить до Собственников помещений на их общем собрании отчет Управляющей организации, а также предложения, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением общего собрания Собственников помещений - размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.

3.3.7. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

3.3.8. Содействовать выполнению Собственниками (пользователями) помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с Товариществом договоров:

3.3.8.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.8.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.8.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (*при наличии в многоквартирном доме пассажирского лифта*);

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (*при наличии с многоквартирным доме мусоропровода*);

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.8.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику зачеркнуть):

- 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.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на 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 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;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.8.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме. При наличии возможности немедленно принимать меры к их устранению и (или) локализации.

3.3.9. Не допускать проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации другими ремонтными организациями без согласования проведения таких работ с Управляющей организацией. В случае проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации иными организациями без ее согласования, последняя не несет ответственности за качество работ и за ущерб, причиненный аварийными ситуациями на данном участке.

3.3.10. Нести иные обязанности, установленные настоящим договором, а также вытекающие из предмета настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3.4. ТСЖ имеет право:**

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Контролировать выполнение управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.

За счет собственных средств привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.



3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.4. При причинении имуществу Собственника, пользователя помещений ущерба в следствие аварии в инженерных сетях, залива помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и обстоятельств причинения ущерба, фактических объемов повреждений.

3.4.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации, в связи с выполнением последних обязательств по настоящему договору.

3.4.6. Участвовать в осмотрах Управляющей организацией общего имущества многоквартирного дома, составлении дефектных ведомостей на выполнение работ по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.

Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.8. Осуществлять иные права, установленные настоящим договором, а также вытекающие из предмета настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании членов ТСЖ на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях N 2 и 3 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания членов ТСЖ, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тыс. рублей в год;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3. Ежемесячная плата Собственника (пользователя) помещения за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

В случае предоставления платежных документов позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. Неиспользование Собственником (пользователем) помещения, принадлежащего и(или) занимаемого им помещения в многоквартирном доме, не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт помещения и отдельные виды коммунальных услуг. При временном отсутствии (документально подтвержденном) внесении платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.7. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость

отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, если он возник не по вине Управляющей организации, а в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) указанных Собственников или третьих лиц, а также лиц, пользующихся помещениями указанных Собственников;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть и устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.);

- использования указанными Собственниками (пользователем) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не выполнения указанными Собственниками (пользователем) своих обязательств, установленных настоящим договором.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники, пользователи помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ, что не освобождает от внесения основной платы по настоящему договору.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее вины, в порядке, установленном законодательством.

5.7. В случае неисполнения Собственниками, пользователями помещений обязанностей:

- по оплате работ, услуг Управляющей организации по настоящему договору, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме;

- по обеспечению допуска представителей Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, в согласованное время, такие Собственники помещений несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

## **6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственников, пользователей с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения ТСЖ и/или общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Отчеты, предусмотренные настоящим договором, должны содержать сведения о выполненных работах и услугах согласно Договору, соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб ТСЖ и/или Собственников, пользователей помещений и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, о работе с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. На основании письменного заявления председателя правления ТСЖ Управляющая организация представляет ему в течение 30 календарных дней, с даты получения заявления документы, связанные с выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а именно подтверждающие информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

В частности, к таким документам относятся следующие: акты выполненных работ, акты о снятии показаний общедомовых приборов учета, паспорт готовности к эксплуатации в осенне-зимний период иные документы.

6.4. Управляющая организация по запросу председателя правления ТСЖ предъявляет акты выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему договору для их приёмки. В течение 5 рабочих дней с момента получения акта председатель правления ТСЖ обязан рассмотреть и подписать акт, либо представить мотивированный отказ от приемки работ (услуг) частично или в полном объеме. В случае мотивированного отказа от приемки работ сторонами составляется акт с перечислением всех необходимых доработок и установлением срока их выполнения.

Управляющая организация обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить недостатки, обоснованно указанные председателем правления ТСЖ в установленный срок, а при невозможности устранения произвести перерасчет платы за текущий месяц на основании заявления Собственника (пользователя) помещения, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

При отсутствии мотивированного отказа или подписи о приёмке работ, акт считается подписанным, а работы принятыми.

6.5. В целях приемки выполненных Управляющей организацией работ (оказанных услуг) председатель правления ТСЖ имеет право требовать, а Управляющая организация обязана организовать совместный осмотр объектов общего имущества многоквартирного дома, в отношении которых произведены работы (оказаны услуги).

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ должно быть предупреждено не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе ТСЖ или Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- существенного нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСЖ должна уведомить администрацию городского округа (соответствующее отраслевое подразделение) о расторжении договора.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственником, пользователем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника, пользователя о сумме переплаты, получить от Собственника, получателя распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

## **8. Особые условия.**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам, пользователям помещений счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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. Срок действия Договора.

9.1. Договор заключен на один (1) год и вступает в действие с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

9.2. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Срок действия Договора продлевается на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

## 10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_ страницах и содержит \_\_\_ приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на \_\_\_ л.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_ л.
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_ л.

## 11. Реквизиты сторон

**Товарищество собственников жилья**

" \_\_\_\_\_ "

(должность)

(\_\_\_\_\_)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать ТСЖ

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

Фактический адрес: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_

**Управляющая организация**

**ООО «Новоградсервис»**

Юр. адрес и факт. адрес : 446206, Россия

Самарская область, г.Новокуйбышевск

ул. Островского, д. 17-А

ИНН/КПП 6330034993/633001001

Банковские реквизиты: р/с

40702810706000000

в ОАО «ПЕРВОБАНК»

БИК 043601927

к/с 30101810100000000927

**Директор ООО «Новоградсервис»**

\_\_\_\_\_/О.Ю.Вигулярный

### **Состав общего имущества МКД № ... по ...**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Лифты и лифтовые шахты.
4. Чердак, подъезды.
5. Технический подвал.
6. Крыша.
7. Ограждающие несущие конструкции (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты).
8. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая окна и двери помещений общего пользования, перила).
9. Задвижки, вентиля, клапана, регуляторы и другая замена регулирующая арматура, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения.
10. Земельный участок, границы которого указаны в техническом паспорте на МКД.
11. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого запорного устройства расположенного на ответвлениях от стояков, указанных запорных устройств обще домового прибора учета коммунальных ресурсов, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Внутридомовая система отопления состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
13. Внутри домовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, светильников, автоматически запирающихся устройств дверей подъездного кабеля.

Приложение № 2 к договору управления МКД  
№ ... по ...  
от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Утвержден общим собранием собственников  
МКД (протокол № \_\_\_\_ от  
"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу:

Ул. \_\_\_\_\_

**Общая площадь**

Действует с ... г по ... г.

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади с НДС, (руб./мес.) ... г.
ВСЕГО ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ			

Приложение № 3  
к договору управления ТСЖ "..."  
МКД № ... по ...  
от "..." ... 20... г.

Утвержден общим собранием собственников МКД  
(протокол от "..." ... 20... г. № ...)

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества  
МКД № ... по ...**

№ п/п	Виды работ	Ед. изм.	Объем работ	Стоимость работ руб.
	... г.			
1				
2				
3				
<b>Итого:</b>				