

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Новомосковск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сервис НС»**, именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Паршина Романа Анатольевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Тульская область г. Новомосковск ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_** (согласно реестра подписей собственников помещений) именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в (Приложение № 1) к настоящему договору и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставление коммунальных услуг путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, в многоквартирном доме (далее – многоквартирный дом).

1.2. Настоящий Договор заключен по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, (протокол общего собрания № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6.05.2011 г. N 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в Приложении № 2 к настоящему договору.

Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с момента его заключения.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору в пределах собранных с собственников помещений средств.

2.1.3. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

2.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.1.5. Представлять уполномоченному собственниками лицу (председатель совета МКД), членам совета многоквартирного дома, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора.

Отчет должен содержать сведения о сумме средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень выполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД), с отражением их стоимости.

2.1.6. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их в платежных документах.

2.1.7. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

Принимать в эксплуатацию индивидуальные приборы учета коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.1.8. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников.

Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома.

Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ.

В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников, Управляющая организация предъявляет расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены.

2.1.9. Выдавать Собственникам платежные документы, счета не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем для внесения платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги.

2.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **2.2. Собственники обязан:**

2.2.1. Выбрать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.7.1. и п.7.2 настоящего договора.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по связанным с переустройством и перепланировкой помещений находящихся в собственности Собственников помещений, уведомить Управляющую организацию о проведении, до начала таких работ.

2.2.3. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

2.2.4. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об арендаторах данных помещений и изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

2.2.5. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

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

2.2.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.9. Соблюдать Правила пользования собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме (в соответствии с постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г.).

2.2.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.2.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

2.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета принимать меры по их замене в случае поломки.

2.2.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации путем внесения в платежные документы.

2.2.14. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.2.15. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.17. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в фонд капитального ремонта.

2.2.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Собственники принадлежащих им нежилых помещений, обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5 (пяти) дней, с даты заключения

настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, иную информацию об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором.

2.3.2. Предоставить Управляющей организации сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 (пяти) дней, с даты заключения настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о смене арендаторов в срок не позднее 5 (пяти) дней, с даты произошедших изменений.

2.3.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3. ПРАВА СТОРОН**

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

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно.

Оплата производится Собственниками в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа.

Платежи должны осуществляться Собственниками до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. В случае не предоставления Собственниками, жилых/нежилых помещений в установленный законом срок данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета, а в дальнейшем с использованием утвержденных на территории города Новомосковск нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

3.1.6. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 2 раз(а) в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раз(а) в 3 месяца(ев).

3.1.7. Ограничивать и(или) приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.8. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения,

канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.9. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

3.1.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков причиненных общему имуществу МКД, понесенных по вине Собственников жилых/нежилых помещений.

3.1.14. При нарушении Собственниками жилых/нежилых помещений, по настоящему договору, сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.1.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.1.16. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с советом МКД, заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.1.17. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

3.1.18. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.19. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

3.1.20. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.21. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

3.1.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.,

**3.2. Собственники имеют право:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта а так же возмещения такого ущерба.

3.2.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, путем принятия решения на общем собрании собственников.

3.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

3.2.5. Требовать изменения 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 Правительством Российской Федерации.

3.2.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.2.7. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке определенном п.7.2 настоящего договора.

3.2.8. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений.

Собственники помещений обязаны в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.2.9. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется из:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за управление многоквартирным домом, услуг по содержанию и ремонту жилья устанавливается из расчета на 1 кв. м. общей площади занимаемой Собственником жилого/нежилого помещения в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №1) и Планом работ по

текущему ремонту общего имущества, который ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Новомосковск.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Новомосковск в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ на основании обращения Управляющей организации.

4.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр.

Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.7. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

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. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

### 5.1. Ответственность Управляющей организации:

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

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственниками, арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственниками, своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

### 5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, арендаторы обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.2. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## 6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации в течение 10 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

7.1. Контроль за оказанием услуг и(или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 3-х дней с даты принятия такого решения.

### **7.1.1. Контроль осуществляется путем:**

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины и возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному

времени) с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника помещения и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, которое пользуется его помещением(ями) в этом многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.6. Управляющая организация ежегодно предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома. В случае если в течение двух дней после размещения такого объявления от Собственника не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

7.7. Управляющая организация предоставляет Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника.

Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления МКД.

## **8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден 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.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в п.п."а" п.8.1.1 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

8.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть 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 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. 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.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. 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 заявлению одной из Сторон.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на 5 год (лет) и вступает в действие с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

11.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит следующие приложения:

- Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1)
- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2)
- Границы эксплуатационной ответственности (Приложение № 3)
- Ставки платы за содержание и текущий ремонт помещений МКД (Приложение №4)

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Управляющая организация:

**ООО «Управляющая компания «Сервис НС»**  
ОГРН 1087154026959  
ИНН/КПП 7116501577 / 711601001  
ОКПО 86779694  
р/сч 40702-810-2-1045-0003960  
в филиале № 3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж  
К/сч 30101810100000000738 Отделение Воронеж  
г. Воронеж  
БИК 042007738  
Юр. адрес: 301650, Тульская область, г.  
Новомосковск, ул. Маяковского, 28-Б  
Фактический адрес: 301650, Тульская область, г.  
Новомосковск, ул. Кукунина, 9 офис № 1  
Телефон/факс: 7-37-19  
Телефон: 7-36-59

Директор:

\_\_\_\_\_/ П.В. Недбайло /  
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

### Собственник:

Реестр подписей собственников  
помещений:

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

**1. Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом.**

- 1.1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
- 1.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
- 1.3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями
- 1.4. Осуществление контроля за качеством предоставления коммунальных услуг коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.
- 1.5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, его содержания, эксплуатации и ремонта, по иным вопросам.
- 1.6. Прием, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном исполнении работ по договору и направление заявителю письменного ответа о результатах их рассмотрения.
- 1.7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок по установленной форме, выписок из домовой книги и финансового лицевого счета
- 1.8. Ведение лицевых счетов собственников и нанимателей, их корректировка.
- 1.9. Информирование собственников и нанимателей жилья об изменениях в оплате за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.10. Претензионно-исковая работа с задолжниками за жилищно-коммунальные услуги
- 1.11. Начисление платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, доставка квитанции собственникам и нанимателям жилых помещений.
- 1.12. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их предоставление на общем собрании собственников и нанимателей жилья.
- 1.13. Внесение предложений по содержанию, текущему и капитальному ремонту, эксплуатации общего имущества МКД, по оплате за содержание и ремонт общего имущества.
- 1.14. Планирование текущих и перспективных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

**2. Работы по эксплуатации и текущему ремонту конструктивных элементов.**

- 2.1. Весенний и осенний осмотры конструктивных элементов жилых зданий с документальной фиксацией их результатов согласно перечню общего имущества дома.
- 2.2. По результатам осмотров проводится текущий ремонт по следующим конструктивным элементам:
  - ремонт входных элементов в подъезд(ступени, площадка, козырек);
  - ремонт или замена входных и тамбурных дверей;

- текущий ремонт подъездов;
- остекление подъездных окон;
- ремонт выхода на кровлю;
- текущий ремонт кровли;
- ремонт будок лаза;
- ремонт парапетов;
- проверка наличия тяги и ремонт ДВК;
- ремонт межпанельных швов;
- ремонт отмостки;
- ремонт и замена аншлагов;

### **3. Работы по эксплуатации и ремонту инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества дома.**

#### **3.1. Работы по эксплуатации и ремонту систем центрального отопления:**

- сезонные обходы и осмотры систем теплоснабжения домов;
- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- замена и ремонт отдельных участков и элементов центрального отопления, регулировка, ревизия, ремонт и замена запорной арматуры;
- принятие мер по восстановлению прогрева приборов отопления в квартирах, при подаче теплоносителя в соответствии с температурным режимом;
- гидравлическое испытание систем отопления домов;
- промывка, а в случае необходимости выполнение работ по замене приборов отопления (приобретаются за счет собственника(нанимателя))
- выполнение ежедневных заявок по ремонту системы теплоснабжения дома, включая помещения собственников;
- круглосуточное аварийное обслуживание;
- плановая подготовка, в период с мая по сентябрь месяцы включительно, систем теплоснабжения дома к эксплуатации в осенне-зимний период;
- поэтапное восстановление отопления подъездов.

#### **3.1. Работы по эксплуатации и ремонту систем холодное и горячее водоснабжение, водоотведения:**

- сезонные обходы и осмотры элементов систем водоснабжения и водоотведения, входящих в общее имущество дома;
- ревизия, ремонт, замена запорной арматуры на системах водоснабжения (за исключением водоразборной арматуры), включая жилые помещения;
- устранение засоров общедомовой канализационной сети;
- Текущий ремонт систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с годовым планом;
- круглосуточное выполнение аварийных заявок;
- плановая подготовка систем водоснабжения и канализации к эксплуатации в осенне-зимний период.

#### **3.2. Работы по эксплуатации и ремонту электрических систем, входящих в состав общего имущества дома.**

- сезонные осмотры системы электроснабжения дома;

- плановый осмотр вводно-распределительных шкафов и этажных электрощитов, замена неисправных предохранителей;
- очистка клемм и контактных соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний домашних электросчетчиков;
- поэтапное восстановление освещения входов в подъезд;
- обслуживание осветительной системы подъездов;
- аварийное обслуживание квартир круглосуточно ежедневно.

#### **4. Работа по благоустройству и коммунальной гигиене жилых домов и прилегающих территорий.**

##### 4.1. Внешнее благоустройство:

- спиливание, обрезка и поднятие крон деревьев, обрезка кустарников, сезонное скашивание газонов;
- ремонт и устройство детских игровых и спортивных площадок;

##### 4.2. Коммунальная гигиена:

- уборка контейнерных площадок, вывоз ТБО в соответствии с утвержденным графиком;
- очистка мусоросборных камер мусоропроводов;
- обслуживание и ремонт мусоропроводов;
- уборка подъездов в домах;
- уборка придомовой территории;
- обработка в зимний период пешеходных тротуаров песко-соляной смесью;
- очистка кровель от снега и наледи в зимний период;
- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд;
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- подметание придомовых территорий;
- уборка мусора с газонов;
- проведение работ по дератизации и дезинсекции.

### **Состав общего имущества многоквартирного дома**

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. крыши;

3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также

механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

10. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

### Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Ставки платы  
с « 01 » января 2016 года

Группа благоустроенности ЖФ	Ставка платы за содержание и текущий ремонт ЖФ	Ставка платы за вывоз ТБО	Ставка платы за лифт	Итого
<i>Капитальные жилые дома со всеми видами благоустройства, включая лифты и мусоропроводы</i>				
все этажи	16.26	1.70	7.84	<b>25.80</b>
<i>Капитальные жилые дома со всеми видами благоустройства, но без лифта и (или) мусоропровода</i>				
все этажи	16.14	-	-	<b>16.14</b>