

Договор управления многоквартирным домом №19

г. Дзержинск

«06» марта 2019 г.

ООО Управляющая компания «Окский Мир», именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице генерального директора Кропоткина Сергея Павловича, действующее на основании Устава и лицензии Государственной жилищной инспекции Нижегородской области от 30.04.2015 № 203, с одной стороны, и

ЖСК №21, расположенном по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул.Терешковой, дом № 44А (далее – МКД), именуемые в дальнейшем **Собственники**, в лице председателя правления **ЖСК №21** Калиновой Зои Васильевны, действующего на основании Устава с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст.161, 161.1, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в МКД, протокол от «05» марта 2019 г. № 1.

1.2. По всем вопросам управления МКД Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются:

- Жилищным кодексом РФ;
- Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ);
- Законом РФ «О защите прав потребителей»;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (далее – ПП РФ № 731);
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД (далее – Правила);
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170;
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – ПП РФ № 491);
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению МКД);
- другими нормативными правовыми актами, регламентирующими отношения Сторон, а также условиями настоящего договора.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Общее имущество) отражается в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Техническая и иная документация на МКД передается Исполнителю в порядке, предусмотренном ПП РФ № 416.

2. Предмет и цель договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества МКД, находящегося по адресу: г. Дзержинск, ул.Терешковой, дом № 44А, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами Собственников, нанимателей помещений в данном МКД.

2.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению МКД, выполнять самостоятельно либо обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях настоящего договора, в соответствии со стандартами управления МКД, предусмотренными Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

2.3. Представлять интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

2.4. По капитальному ремонту правоотношения регулируются отдельным договором.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.1.2. Инициировать общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.1.3. Принимать участие в общих собраниях собственников и голосовать по всем вопросам повестки дня.

3.1.4. Осуществлять контроль, в том числе через Совет МКД, за использованием и сохранностью общего имущества МКД, соответствием мест общего пользования, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

3.1.5. В случае обнаружения фактов некачественного выполнения работ, оказания услуг по настоящему договору, уведомить об этом Исполнителя, предложив ему устранить выявленные недостатки в согласованные сроки.

3.1.6. Участвовать в формировании плана текущего ремонта общего имущества МКД.

3.1.7. Производить переустройство и перепланировку жилых помещений, в том числе балконов и лоджий, только в установленном законодательством РФ порядке.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Участвовать в расходах на содержание МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество МКД, своевременно и в полном объеме оплачивать потребленные коммунальные услуги по общедомовым нуждам, вносить плату за управление, содержание и ремонт помещения по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно или через Совет МКД рассматривать предложения Исполнителя по вопросам управления, финансового обеспечения и улучшения состояния МКД, его содержания и эксплуатации, включая вопросы об утверждении размера денежных средств, выделяемых на эти цели, и принимать по ним решения на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.3. Письменно уведомить Исполнителя об изменении своей доли в праве общей собственности на общее имущество МКД в течение одного месяца со дня такого изменения.

3.2.4. Содержать помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт помещения, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию.

3.2.5. Собственник обязан допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза

в 6 месяцев. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри помещения, для устранения аварийных ситуаций в любое время (ПП РФ № 491).

3.2.6. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством РФ.

3.2.7. Согласовывать с Исполнителем технические вопросы установки теле-, радиоантенн и прочего оборудования на конструктивных элементах жилого дома в целях сохранности общего имущества собственников в МКД.

3.2.8. Не производить работы на общедомовых инженерных коммуникациях без согласования с Исполнителем.

3.2.9. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

3.2.10. Ежемесячно с 20 по 25 число текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета электроэнергии и водоснабжения Исполнителю.

3.3. Исполнитель имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, порядок и способ выполнения работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств по договору.

3.3.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления в подъездах дома на информационных досках.

3.3.3. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.

3.3.4. Оказывать дополнительные услуги, не входящие в Перечень услуг и работ по настоящему договору, за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Исполнителя и используются им на свое усмотрение.

3.3.5. По решению общего собрания собственников в МКД заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламной и иной конструкции (в том числе вывески, электрические кабели и пр.) на фасаде и кровле МКД, договоры аренды подвальных помещений, являющихся частью общего имущества собственников помещений МКД (с учетом имеющейся технической возможности). При этом, денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, за вычетом вознаграждения Исполнителя, используются для нужд данного МКД по согласованию с Советом МКД.

3.3.6. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей Собственников.

3.4. Исполнитель обязан:

3.4.1. Управлять МКД в соответствии с целями, задачами, определяемыми в настоящем договоре и в нормативных правовых актах, действующих в сфере ЖКХ.

Управление МКД обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов (а также их актуализация и восстановление при необходимости), предусмотренных Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осуществляется в порядке, установленном названными Правилами;

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- разработка с учетом минимального Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее – Перечень работ и услуг);

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в Перечень работ и услуг, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе, с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке работ и услуг, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

г) подготовка и организация по инициативе собственников общего собрания собственников помещений в МКД (далее – собрание) для рассмотрения вопросов, связанных с управлением МКД, в том числе:

- уведомление собственников помещений в МКД о проведении собрания. Собственники помещений в МКД уведомляются о проведении общих собраний путем размещения объявлений на информационных досках в подъездах дома, SMS-сообщений на номера сотовых телефонов, а также на сайте Исполнителя: www.dz-okskiyimir.ru;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием. Протоколы общих собраний собственников помещений в МКД и решения таких собственников по вопросам, представленным на голосование, хранятся по месту нахождения Исполнителя по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, д.14 «А»;

- доведение до сведения собственников помещений в МКД решений, принятых на собрании. Собственники помещений в МКД уведомляются об итогах голосования и принятых решениях путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных досках в подъездах дома. Кроме того, решения и протоколы общих собраний размещаются на официальном Интернет-ресурсе: www.dom.gosuslugi.ru и на сайте Исполнителя: www.dz-okskiyimir.ru в сканированном виде с подписями и печатями в формате PDF не позднее 5 рабочих дней с момента их получения управляющей организацией;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем работ и услуг, утвержденных решением собрания, в том числе:

- определение способа выполнения работ и оказания услуг;

- подготовка заданий для исполнителей работ и услуг;
 - выбор исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;
 - заключение договоров выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих работ и услуг, в том числе документальное оформление приемки таких работ и услуг, а также факторов выполнения работ и услуг надлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями работ и услуг обязательств, вытекающих из договоров выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;
- ж) организация и осуществление расчетов за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе:
- начисление, сбор, перерасчет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контроль за исполнением ими договорных обязательств;
 - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и общедомовые нужды коммунальных услуг, предусмотренную жилищным законодательством РФ самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контроль исполнения ими договорных обязательств;
- з) обеспечение Собственникам помещений в МКД контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней работ и услуг, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД, в том числе:
- предоставление Собственникам помещений в МКД отчетов о исполнении обязательств по настоящему Договору – раз в год, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения в общедоступных местах МКД и на официальном Интернет-ресурсе: www.dom.gosuslugi.ru, от Собственников помещений в МКД не поступили мотивированные письменные возражения;
 - раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ № 731, путем размещения информации на официальном Интернет-ресурсе: www.dom.gosuslugi.ru.
 - прием и рассмотрение заявок, предложений, жалоб и обращений собственников и пользователей помещений в МКД в порядке, определенном ЖК РФ;
 - обеспечение участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством работ и услуг, в том числе при их приемке.

3.4.2. Оказывать услуги, выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. (Приложении № 2 к настоящему договору.) Работы и услуги, не утвержденные минимальным перечнем работ, а так же увеличение периодичности работ и услуг по приложению №2, могут производиться за счет увеличения оплаты по статье содержание и текущий ремонт.

3.4.3. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

3.4.4. Оказание услуг по содержанию подтверждается ежемесячно с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца по состоянию на последний день месяца. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту удостоверяется Актами выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, либо в отсутствии уполномоченного лица доверительным лицом, принимающим работы. В случае неявки собственника для приемки работ, услуг или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками. Графики выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту ежемесячно размещаются на официальном Интернет-ресурсе: www.dom.gosuslugi.ru.

3.4.5. Участвовать в проверках, обследованиях МКД, проводимых по инициативе собственников помещений в МКД, в целях контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему договору, а также в оформлении двустороннего Акта по результатам данных проверок.

3.4.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать письменные предложения, заявления, жалобы Собственников и направлять в адрес заявителя письменный ответ в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней со дня получения такого обращения.

3.4.7. С момента подписания договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставлять Собственникам помещений в МКД коммунальные услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению.

3.4.8. Предоставление коммунальной услуги по газоснабжению осуществляется по индивидуальным договорам Собственников помещений в МКД с ресурсоснабжающей организацией.

3.4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

4.1. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения включает в себя оплату за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, утвержденную общим собранием собственников помещений в МКД. Плата за услуги управления МКД включает в себя расходы управляющей организации по управлению МКД и причитающееся ей вознаграждение по настоящему договору, которыми управляющая организация распоряжается самостоятельно.

4.2. Изменение платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД возможно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

При отсутствии такого решения плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД ежегодно (с 01 января каждого года) изменяется (индексируется) пропорционально изменению размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, а также для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, установленной Администрацией г. Дзержинска Нижегородской области на

очередной год для домов со степенью благоустройства «Дома со всеми удобствами, оборудованные газовыми плитами, не оборудованные газовыми водонагревателями (колонками), лифтом и мусоропроводом».

Такое изменение размера платы не требует заключения дополнительного соглашения и вступает в силу с момента вступления в силу соответствующих тарифов, утвержденных постановлениями Администрации.

-В случае отсутствия постановления Администрации города Дзержинска, изменение платы по настоящему договору осуществляется пропорционально предельным индексам, устанавливаемым Региональной службой по тарифам Нижегородской области или иным уполномоченным органом. Управляющая организация доводит до сведения Собственников размер платы на будущий календарный год не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, или размещения объявления на входной группе в подъезды многоквартирного дома.

4.3. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг (Приложение № 2), влекущее увеличение стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Исполнителем, Исполнитель вправе исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору.

4.4. Согласно п.40 Правил предоставления коммунальных услуг № 354, собственник отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные собственнику в жилом и нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к Правилам № 354.

4.5. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД ежемесячно вносится до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании начисленных платежных документов путем внесения в пункты сбора ПАО «Уралсиб», ПАО «Сбербанк России», ПАО «Почта России».

4.6. Собственники помещений в МКД обязаны своевременно и полностью вносить плату за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством, своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ми).

5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за содержание и текущий ремонт помещений в доме, не являющихся частью квартиры и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; а также внутридомовые инженерные системы (в соответствии с Правилами).

5.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу МКД, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;

- использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению или с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности Исполнителя предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.3. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации, расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:

- по холодной воде – первое отключающее устройство на ответвлении от стояка, включая само отключающее устройство;
- по канализации – по стояку от первого стыковочного соединения;
- по системе электроснабжения – входные клеммы квартирного электросчетчика. При установке электросчетчика в квартире – отпайка от общедомового магистрального электропровода.

Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом Собственника.

5.4. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.5. Собственник, имеющий задолженность по оплате за жилищные, коммунальные и СОИ услуги, установленный разделом 4 настоящего договора, обязан оплатить Исполнителю основной долг и пени в размерах, установленных ЖК РФ и иным законодательством.

5.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет предусмотренную законодательством РФ ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год начиная с 1 апреля 2019 г.

6.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней с момента его подписания.

6.3. Если ни одна из сторон не заявила о намерении расторгнуть настоящий договор за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Соглашение об обработке персональных данных

7.1. В целях исполнения Управляющей организацией обязательств в рамках настоящего договора Собственник на срок действия договора дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и СОИ, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, размере платы, в том числе задолженности, за жилое помещение и СОИ.

7.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в том числе смс-рассылку сообщений собственнику), передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Передача (предоставление) накопленных

персональных данных, в случае выбора Собственниками другой Управляющей организации и заключения с ней договора управления не осуществляется.

7.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается для исполнения сторонами обязательств по настоящему договору. При этом прекращение действия настоящего договора при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией до момента их полного исполнения не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

7.4. При обработке персональных данных Собственника Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию, в том числе и по внутренней сети Управляющей организации, а также с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставленные Управляющей организацией услуги, а также для реализации иных функций управления.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения письменного дополнительного соглашения, являющегося после его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- на основании решения общего собрания собственников помещений МКД;
- в судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу, с возмещением Сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- при ликвидации Исполнителя как юридического лица.

9. Разрешение споров

9.1. При возникновении разногласий в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством РФ судебном порядке.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме или через официальный сайт Исполнителя и направляться другой стороне. К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и пр.), составленные с участием представителей сторон и (или) государственных контролирующих органов.

10. Прочие условия

10.1. Договор с Собственником считается заключенным путем подписания настоящего Договора.

10.2. Информация обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 3 к Договору (Список Собственников помещений). Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

10.3. Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

10.4. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора.

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в бланке Решений собственника помещения по вопросам повестки собрания, поставленным на голосование о выборе управляющей компании и утверждении договора управления, проводимом форме очно-заочного голосования, которые являются неотъемлемой частью договора. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у Исполнителя, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Исполнителя, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 18 листах, прошит, скреплен печатью Исполнителя и подписями руководителя Исполнителя и лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

10.5. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

10.6. В случае смены собственника в МКД положения настоящего Договора со всеми приложениями распространяются на нового собственника.

10.7. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 3. Список собственников помещений.

Приложение № 4. Форма годового отчета (образец).

Приложение № 5. Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению и ремонту общего имущества в МКД (образец).

11. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:

Адрес юридический: 606030, Нижегородская обл., г. Дзержинск, наб. Окская, д.19

Адрес фактический: 606023, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, д.14 «А»

ИНН 5249121468, КПП 524901001, ОГРН 1125249003659,

ОКАТО 22421000000, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 10667998

Банковские реквизиты:

Банк: Филиал ПАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа

Место нахождения: г. Уфа, р/сч. 40702810901350000644, к/сч 30101810600000000770, БИК 048073770

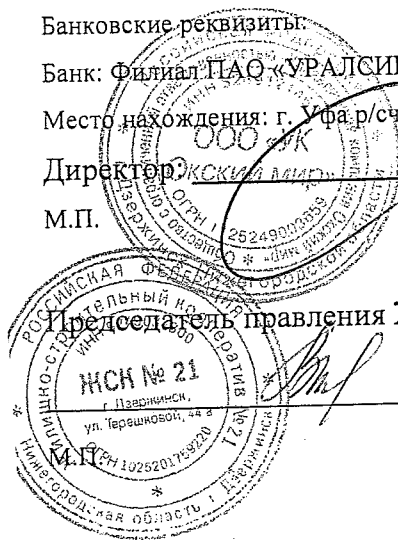
Директор

С.П. Кропоткин

М.П.

Председатель правления ЖСК №21

З.В. Калинова



Приложение № 1 к договору управления МКД

Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: Нижегородская обл., г. Дзержинск ул.Терешковой д.44А

	ед. изм.	
Год постройки		1967
Общая площадь	м ²	
в том числе: жилые помещения	м ²	2851,6
нежилые помещения	м ²	0
Число этажей	шт.	5
Количество подъездов	шт.	4
Количество квартир	шт.	80
Количество зарегистрированных жильцов	кол-во	
Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества)	м ²	1137,93
Придомовая территория		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества	м ²	
Площадь площадок перед входом в подъезд, включая ступени	м ²	
Уборочная площадь придомовой территории с усовершенствованным покрытием (асфальт, бетон)	м ²	
Уборочная площадь придомовой территории без покрытия	м ²	
Урны	шт.	
Скамейки	шт.	
Места общего пользования (подъезды)		
Общая уборочная площадь лестничных клеток включая лестничные площадки и марши, площадки перед входом в подъезд	м ²	
Окна	м ²	

Двери	м ²	
Чердак	м ²	
Подвал	м ²	
Конструктивные элементы здания		
Отмосток	м ²	
Приямки	шт.	
Крыльца	шт.	
Кровля	м ²	
Вентиляция		
Вентиляционные каналы, шахты	п.м.	
Электроснабжение		
Общедомовые электрические сети (в т.ч. подвалах и чердаках)	п.м.	
Этажные щитки, шкафы	шт.	
Вводно-распределительные устройства (ВРУ)	шт.	
Светильники и плафоны в подъездах, подвалах, чердаках	шт.	
Общедомовые приборы учета	шт.	
Холодное водоснабжение (ХВС)		
Трубопровод ХВС (стояки и ответвления от них)	п.м.	
Краны ХВС	шт.	
Задвижки ХВС	шт.	
Фланцы ХВС	шт.	
Общедомовые приборы учета	шт.	
Горячее водоснабжение (ГВС)		
Трубопровод ГВС (стояки и ответвления от них)	п.м.	
Задвижки ГВС	шт.	
Вентили ГВС	шт.	

Фланцы ГВС	шт.	
Водоотведение		
Стояки канализации и ответвления от них	п.м.	
Внешние водостоки	п.м.	
Отопление		
Трубопровод (стояки и разводящие трубопроводы)	п.м.	
Общее количество стояков	шт.	
Радиаторы в подъездах	шт.	
Краны	шт.	
Задвижки	шт.	
Фланцы	шт.	
Общедомовые приборы учета	шт.	

Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления в помещении (квартире), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) - не входят в состав общего имущества.

Директор:

М.П.



С.П. Кропоткин

Председатель правления ЖСК №21



З.В. Калинова

Приложение №2 к Договору управления

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

1. Содержание мест общего пользования					7066,67	84800,00
1.1.	Влажная уборка, Обметание перил, дверей, плафонов, почтовых ящиков, радиаторов	1 раз в неделю	кв.м. мест общего пользования	8,34	6900,00	82800,00
1.2.	Мытье окон	2 раз в год				
1.3.	Материалы, инвентарь	по мере необходимости			166,67	2000,00
2. Содержание придомовой территории, входящей в состав общего имущества					7430,00	89160,00
2.1.	Уборка придомовой территории	5 раз в неделю	кв.м. площади	0,5	6000,00	72000,00
2.2.	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю	шт.	27,9		
2.3.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	шт	750		
2.4.	Механизированная уборка внутридворовых проездов	в зимний период	час	1430	1430,00	17160,00
3. Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации						20280,00
3.1.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	2 раза в год	п.м. трубопровода	9,1	1690,00	20280,00
3.2.	Гидравлическое испытание и опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год	п.м. трубопровода	10,8		
3.3.	Удаление воздушных пробок, наладка системы центрального отопления	при пуске отопления	здание	7712		
4. Техническое обслуживание общедомового инженерного оборудования, устранение мелких неисправностей .					8032,55	96390,65
4.1.	Проведение технических осмотров и устранение мелких неисправностей систем ЦО	В отопительный период	кв.м. осматриваемых площадей	0,87	989,973	11879,68
4.2.	Проведение технических осмотров и устранение мелких неисправностей систем Водоснабжения и Канализации	12 раз в год	кв.м. осматриваемых площадей	0,39	443,781	5325,37
4.3.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт конструктивных элементов здания	2 раза в год	кв.м. осматриваемых площадей	0,81	770,08	9240,96
4.4.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт электротехнических устройств в местах общего пользования и подвалах в домах с закрытой проводкой	2 раза в год	кв.м. осматриваемых площадей	1,89	358,72	4 304,64
4.5.	Техническое диагностирование газопровода	1 раз в 5 лет	Кв.	2000	2000	24000,00
4.6.	Замена ламп внутридомового освещения, подвалов	по мере необходимости	шт.	240	600	7200,00
4.7.	Периодическая проверка дымоходов и вентканалов	3 раза в год	квартир	43,5	870	10440,00
4.8.	Удаление сосулек	по мере необходимости	подъезд	2000	2000,00	24000,00
5. Аварийное-диспетчерское обслуживание						120000,00
5.1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание сантехнического и электротехнического оборудования многоквартирного дома.	круглосуточно	здание	10000	10000	120000,00
6. Обслуживание коллективных приборов учета, поверка приборов					2774,00	33288,00
6.1.	Вводные приборы учета тепла					

6.1.1.	Обслуживание теплосчетчиков Визуальный осмотр теплосчетчиков, снятие параметров, проверка работоспособности. Снятие и запись показаний, обработка информации и занесение в компьютер, передача данных для расчета с энергоснабжающей организацией.	ежемесячно	шт.	2000	2000,00	24000,00
6.2.	Вводные приборы учета холодной воды и электроэнергии					
6.2.1.	Обслуживание общедомовых приборов учета воды и электроэнергии Визуальный осмотр, проверка работоспособности. Снятие и запись показаний, обработка информации и занесение в компьютер, передача данных для расчета с энергоснабжающей организацией.	ежемесячно	шт.	387	774,00	9288,00

7. Услуги по управлению домами**8,41 23974,278 287691,34**

7.1.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги	ежемесячно	кв.м.	1,28	3650,05	43800,58
7.2.	Бухгалтерские услуги	ежемесячно	кв.м.	0,98	2804,00	33648,00
7.3.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	ежемесячно	кв.м.	2,2	6273,52	75282,24
7.4.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах					
7.5.	Подготовка предложений о перечне, стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД и размере платы для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников					
7.6.	Организация выполнения принятого перечня работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, обеспечению безопасного проживания.					
7.7.	Заключение договоров с подрядными организациями для обеспечения выполнения предусмотренных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества МКД.					
7.8.	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам.					
7.9.	Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением МКД					
7.10.	Прием граждан, проведение разъяснительной работы по вопросам, связанным с управлением и обслуживанием МКД					
7.11.	Письменное уведомление граждан об изменениях размеров платы, нормативов потребления коммунальных ресурсов, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом					

7.12.	Подготовка материалов, организация и проведение общих собраний собственников МКД. Работа с Советами домов. Оформление решений, протоколов собраний.					
7.13.	Обновление информации на общероссийском сайте ГИС ЖКХ и РЕФОРМА.					
7.14.	Осуществление контроля качества предоставляемых услуг					
7.15.	Сбор, ведение, хранение информации (документов) об общем имуществе собственников МКД.					
7.16.	Накладные расходы : (Налог по УСН, ОПС, НДС, почтовые, юридические расходы, расходы на оргтехнику и канц. товары)	ежемесячно	КВ.М.	1,97	5617,65	67411,82
7.17.	Комиссия платежных агентов по приему платежей	ежемесячно	КВ.М.	0,75	2138,7	25664,40
7.18.	Регистрационный учет Оформление выписок и справок	ежемесячно	КВ.М.	1,224	3490,36	41884,30

Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (без учета затрат на Техническое обслуживание ВДГО, ВКГО) 21,380 60967,50 731609,98

8. Дополнительные услуги

8.1.	Вознаграждение председателю ЖСК			2	5703,20	68438,40
------	---------------------------------	--	--	---	---------	----------

Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД с учетом дополнительных услуг(без учета затрат на Техническое обслуживание ВДГО, ВКГО) 23,38 66670,70 800048,38

Директор:  С.П. Кропоткин

М.П. ООО «УК
ОКСКИЙ МИР»

Председатель правления ЖСК №21

 З.В. Калинова



Приложение № 4 к Договору управления

**ОТЧЕТ ООО "УК "ОКСКИЙ МИР" О ВЫПОЛНЕНИИ
ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ЗА 201__ год**

Адрес дома:

Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.:

жилые помещения (квартиры), кв.м.:

нежилые помещения, являющиеся общим имуществом, кв.м.:

Наименование платежа и услуг	Сумма, руб.
1. Содержание и текущий ремонт общедомового имущества	
Задолженность собственников и нанимателей на 01.01.201_ г. за содержание и текущий ремонт	
Начислено собственникам и нанимателям в 201_ г. за содержание и текущий ремонт	
Оплачено собственниками и нанимателями в 201_ г. За содержание и текущий ремонт	
Задолженность собственников и нанимателей за содержание и текущий ремонт на 01.01.201_ г.	
2. Общая сумма расходов на содержание и текущий ремонт общедомового имущества	
Текущий ремонт общего имущества	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, отоплении. Техническое обслуживание системы ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения, контрольно-измерительных приборов. Контроль параметров коммунальных ресурсов, снятие показаний коллективных приборов учета. Периодическая проверка вентканалов и дымоходов. Промывка и опрессовка системы ЦО. Подготовка МКД к ОЗП	
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок	
Работа по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома (проверка технического состояния видимых частей фундаментов, неисправности водоотводящих устройств, фасада, элементами крыльца, лестниц и лестничных площадок). Дератизация МОП	
Аварийно-диспетчерское обслуживание	
Содержание помещений входящих в состав общего имущества	
ВДГО (Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования)	
Благоустройство придомовой территории, уборка придомовой территории, Механизированная уборка	
Услуги по начислению и сбору платежей, ведение лицевого счета собственников, бухгалтерская отчетность. Комиссия платежных агентов по приему платежей, ведение расчетного счета. Учет и регистрация граждан, хранение и ведение базы данных, юридические услуги. Налоги НДФЛ, ПФ, НСНПЗ в бюджет по УСН. Расходы по управлению	
Остаток денежных средств на 01.01.201_ г. ("-" задолженность, "+" неизрасходованные средства)	

3. Предоставление коммунальных услуг

Наименование коммунальных услуг	задолженность собственников и нанимателей помещений на 01.10.201_ г.	Начислено и предъявлено собственникам в 201_ г.	Оплачено собственниками в 201_ г.	Задолженность потребителей на 01.01.201_ г., руб
Холодное водоснабжение				
Водоотведение				
Отопление				
Горячее водоснабжение				
Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов				
Электроэнергия				
ИТОГО				
Наименование коммунальных услуг	Начислено и предъявлено Поставщиком услуг в 201_ г.	Оплачено Поставщику услуг в 201_ г.	Задолженность перед Поставщиком на 01.01.201_ г., руб	Объем потребленных ресурсов в 201_г.
Холодное водоснабжение				куб.м
Водоотведение				куб.м
Отопление				Гкал
Горячее водоснабжение				куб.м
Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов				
Электроэнергия				кВт*ч
ИТОГО коммунальных услуг				

Приложение № 5 к договору управления

АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Дзержинск " ____ " _____ 201 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г.Дзержинск, ул. _____, дом _____,
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____, являющегося
собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном
доме, с одной стороны, и ООО «УК Окский Мир» _____,
именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Директора Кропоткина С.П.
действующего _____ на основании Устава с другой стороны,

совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке выполненные работы по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в
многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: г.Дзержинск ул.

Наименование вида работы	Количественный показатель выполненной работы	Единица измерения работы	сметная стоимость выполненной работы	Цена выполненной работы в рублях

2. Всего на общую сумму _____:

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.
Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу,
по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель – _____ Директор Кропоткин С.П. _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

Заказчик – _____ _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

_____ собственник кв. № _____ дата

_____ собственник кв. № _____ дата

_____ собственник кв. № _____ дата

_____ собственник кв. № _____ дата