

# ДОГОВОР

## УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 23

г. Дзержинск

«15» октября 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Окская недвижимость»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора В.М.Яматина, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Окский мир»** (место нахождения: 606030, Нижегородская область, г.Дзержинск, Набережная Окская, д. 19, ИНН 5249121468, ОГРН 1125249003659), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Кропоткина Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем

### 1. Общие положения.

1.1. При заключении настоящего договора и выполнении его условий стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными правительством РФ, иными нормативными и правовыми актами.

### 2. Предмет договора.

2.1. С целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан (собственников либо будущих собственников жилых и нежилых помещений (далее – помещений)) Застройщик передает, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, Буденного д.11 Б (далее по тексту настоящего договора – Многоквартирный дом), а так же связанные с функциями управления обязательства по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию инженерных систем и коммуникаций общего пользования, включая приборы общего имущества в многоквартирном доме и объектов внешнего благоустройства, организации сбора бытовых отходов, содержанию придомовой территории, оказанию прочих услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома.

2.1.1. Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома включает следующие виды работ и услуг:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, подъезда, лестничных площадок, крыши;
  - содержание придомовой территории (уборка земельного участка);
  - организация мест размещения и ТБО и обеспечение вывоза;
  - техническое обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
  - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета, а также технических помещений Многоквартирного дома.

2.1.2. Перечень услуг по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома включает следующие виды работ и услуг:

- общего санитарно- технического оборудования;
- общего электротехнического оборудования, приборов учета потребляемых энергоносителей (в т.ч. проверка);
- конструктивных элементов Многоквартирного дома и придомовой территории

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг Управляющей компанией включает в себя следующие виды работ и услуг:



- заключение договоров на оказание услуг по приему и передаче коммунального ресурса электрической энергии, холодного водоснабжения и водоотведения с сетевыми организациями. Поставка коммунальной услуги электроснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения осуществляется через исполнителя коммунальной услуги ООО «УК Окский Мир» и порядок внесения платы за коммунальные услуги электроснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения осуществляется непосредственно в управляющую компанию.
- обеспечения учета потребляемых энергоносителей на границе балансовой принадлежности;
- прием энергоносителей в точке приема на границе балансовой принадлежности Многоквартирного дома, распределение по внутридомовым сетям и доведение услуг ЖКУ до границы жилого помещения каждого собственника.

2.1.4. Способ заключения договоров на поставку коммунального ресурса теплоснабжения для нужд отопления и горячего водоснабжения и коммунального ресурса по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам (будущим собственникам) помещений в Многоквартирном доме осуществляется путем заключения прямых договорных отношений между потребителями и ресурсоснабжающей организацией. Порядок внесения платы за коммунальную услугу теплоснабжения производится путем оплаты непосредственно в ресурсоснабжающую организацию (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме).

2.1.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, действующие от своего имени, заключают договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Буденного, д.11Б
- б) 2019 года постройки, дом введен в эксплуатацию 2019 г., основание: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 52-ру 523020002006001-888-2015 от 11.10.2019г. выдано Министерством строительства Нижегородской области;
- в) этажность: 5;
- г) количество подъездов: 3;
- д) количество квартир: 60 ;
- е) площадь нежилых помещений: 241,8 кв.м.;
- ж) общая площадь жилых помещений с балконами: 3070,4 кв.м.
- з) площадь мест общего пользования 1040,3 кв.м.
- и) площадь земельного участка 6479 кв.м.

### **3. Права и обязанности сторон.**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

3.1.1. В течение 5-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора передать по акту приема – передачи Многоквартирный дом для осуществления функций, принятых на себя Управляющей организацией.

3.1.2. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию и иные документы на многоквартирный дом после получения их Застройщиком.

3.1.3. Предоставить Управляющей организации информацию о собственниках (будущих собственниках) помещений в Многоквартирном доме, фактах передачи жилых и нежилых помещений, имеющую значение для исполнения настоящего договора в рамках действующего законодательства РФ.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

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

3.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Застройщика, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации предоставление коммунальных услуг в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации осуществления перерасчета платежей за услуги по содержанию, ремонту Многоквартирного дома и коммунальных услуг вследствие отсутствия или надлежащего качества предоставляемых услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Нижегородской области.

3.2.5. Передавать функции контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору собственникам (будущим собственникам) помещений Многоквартирного дома после фактической передачи им Застройщиком жилых и нежилых помещений по соответствующему акту, предварительно уведомив об этом Управляющую организацию.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из настоящего договора и предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

### **3.3. Управляющая организация обязана:**

3.3.1. Принять по акту приема-передачи Многоквартирный дом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующем законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирного дома в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего договора, а так же в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно – эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных актов.

3.3.3. Осуществлять работы (предоставлять услуги) по надлежащему содержанию Многоквартирного дома и земельного участка, на котором он расположен.

3.3.4. Оказывать услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения собственникам (будущим собственникам) помещений в Многоквартирном доме, установленные настоящим договором.

3.3.6. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы кодового замка подъезда и т.п.), за счет собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирного дома, определенные по результатам решения общего собрания собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирного дома.

3.3.7. Принимать плату за содержания и ремонт помещений, а так же плату за коммунальные услуги электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения для ресурсоснабжающих организаций от собственников (будущих собственников) помещений.

3.3.8. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а так же выполнять заявки собственников (будущих собственников) либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику (будущему собственнику) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.



3.3.9. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а так же к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключения электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.3.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика в ходе исполнения настоящего договора.

3.3.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.3.12. Информировать собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирного дома об изменениях тарифов на коммунальные услуги, содержания жилья, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а так же режима их потребления в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу соответствующего правового акта.

3.3.13. Осуществлять деятельность по ведению регистрационного учета собственников. Открывать и вести лицевые счета, осуществлять ведение домовой книги, выдачу выписок и лицевых счетов, необходимых справок о проживании.

3.3.14. От своего имени, но за счет собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирного дома после фактической передачи им Застройщиком помещений по соответствующему акту, организовать заключение договоров купли – продажи энергоносителей со сбытовыми организациями в объемах, необходимых для удовлетворения бытовых нужд и жизнеобеспечения собственников (будущих собственников) Многоквартирного дома.

3.3.15. Обеспечить бесперебойное функционирование всех инженерных систем и оборудования Многоквартирного дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

3.3.16. Осуществлять контроль за качеством содержания помещения и потребления коммунальных услуг путем осмотров помещений и состояния приборов учета у их собственников (будущих собственников).

3.3.17. При необходимости организовывать проведения общего собрания собственников (будущих собственников) Многоквартирного дома.

3.3.18. Предоставлять по письменному запросу сведения о выполненных работах и оказанных услугах проживающим в Многоквартирном доме собственникам (будущим собственникам) ;

3.3.19. Осуществлять контроль за своевременным внесением собственниками (будущими собственниками) помещений Многоквартирного дома, установленных платежей и взносов.

3.3.20. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников (будущих собственников) помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.3.21. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками (будущих собственников) помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.3.22. Представлять уполномоченным лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества.

3.3.23. От имени Управляющей организации в связи с настоящим договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом директор или иное надлежащим образом уполномоченное директором Управляющей организации лицо.

#### **3.4. Управляющая организация вправе:**

3.4.1. Принимать от собственников (будущих собственников) помещений, в случае фактической передачи им Застройщиком помещения по соответствующему акту, плату за



жилищно-коммунальные услуги.

3.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.4.3. В случае необходимости привлекать для проведения работ, предусмотренных настоящим договором юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.4.4. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления Нижегородской области, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

#### **4. Размер и порядок внесения платы по договору.**

4.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД включает в себя оплату за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД и составляет **21 руб.34 копейки за 1 кв.метр жилой площади**. 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 размеру 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 электрическими плитами, не оборудованные газовыми водонагревателями (колонками), лифтом и мусоропроводом». Изменение размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.3. В случае если собственники (будущие собственники) 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. Собственники (будущие собственники), согласно п.40 Правил, отдельно вносят плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды – СОИ).

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 (будущие собственники) МКД обязаны своевременно и полностью вносить плату за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, принятому в соответствии с законодательством, своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ми).

#### **5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**



5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками (будущими собственниками) помещений путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее одного календарного месяца 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);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, рассматриваются путем переговоров. В случае не достижения согласия в разрешении спора путем переговоров, вопрос решается в судебном порядке.

6.4. Стороны договорились, что с момента фактической передачи помещений собственникам (будущим собственникам) по соответствующему акту, Управляющая организация исполняет свои обязательства по настоящему договору в пользу собственника (будущего собственника) переданного помещения, в связи, с чем ответственность за исполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в отношении конкретного помещения и соответствующей доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома ложится на собственника (будущего собственника) и Управляющую компанию.

## **7. Действие договора.**

7.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами. Стороны в праве расторгнуть либо изменить настоящий договор по взаимному согласию. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается в случаях и в порядке предусмотренном законодательством РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.3. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

7.4. Договор действителен в период проведения органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом либо до момента выбора собственниками помещений Многоквартирного дома формы управления многоквартирным домом в порядке предусмотренным Жилищным кодексом РФ.

## **8. Прочие условия.**

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.3. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.



# 9. Реквизиты и подписи сторон.

| Управляющая организация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Застройщик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ООО «Управляющая компания Окский мир»</b><br/> 606030 Нижегородская область, г. Дзержинск<br/> наб. Окская д.19.<br/> ИНН 5249121468, КПП 524901001,<br/> ОГРН 1125249003659<br/> р/с 40702810901350000644 в ОАО<br/> «УРАЛСИБ» в г. Уфа<br/> к/сч 30101810600000000770,<br/> БИК 04807377<br/> ООО «УК Окский Мир»</p> <p>Директор  <b>С.П. Кропоткин</b></p> | <p><b>Застройщик:</b><br/> <b>ООО «Окская недвижимость»</b><br/> Юр.адрес: 606000, Нижегородская обл.,<br/> г. Дзержинск, пр-т Чкалова, д. 2, пом. П8, офис 6<br/> ИНН/КПП 5249130230/524901001<br/> ОГРН 1135249006100<br/> р/с 40702810042000033090<br/> Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк<br/> БИК 042202603<br/> Кор/сч 301018109000000000603</p> <p>Генеральный директор  <b>В.М.Яматин</b></p> |

