



ДОГОВОР № ____ / ____ -20 ____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нижневартовск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания-Квартал», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Елиной Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании выписки из ЕГРН от _____ года с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего договора.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.4. Передача прав и обязанностей Сторон третьим лицам осуществляется исключительно на основании письменно оформленного согласия другой Стороны.

1.5. В рамках настоящего Договора Стороны договорились использовать следующую терминологию:

1.5.1. **Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение зарегистрировано в установленном порядке.

Собственник несет бремя содержания жилого помещения. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме, в котором находится принадлежащее ему жилое помещение, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором находится принадлежащее ему жилое помещение, пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения.

1.5.2. **Помещение (Квартира)** – нежилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном доме и принадлежащее на праве собственности, находящееся по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. _____, д. _____, квартира № _____, общей площадью _____ м².

К вышеуказанному жилому помещению в многоквартирном доме подведены: электроэнергия, водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление.

Оборудование и коммуникации в жилом помещении в многоквартирном доме Сторонами проверены, находятся в исправном состоянии.

Характеристики жилого помещения в многоквартирном доме отражены в техническом паспорте многоквартирного дома.

1.5.3. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная собственниками помещений в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение, на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.5.4. **Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам помещений работ (услуг) по текущим ремонтам, капитальным ремонтам, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от имени и за счет собственников помещений.

1.5.5. **Общее имущество в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение** – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5.6. **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

1.5.7. **Текущее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью исправления неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, санитарное содержание многоквартирного дома, вывоз мусора, а также уборка придомовой территории.

1.5.8. **Дом** – многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение.

1.5.9. **Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – ремонт общего имущества многоквартирного дома, осуществляемый в соответствии с положениями главы 15 Жилищного кодекса РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника за плату обязуется в течение согласованного срока в соответствии с приложениями к Договору оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме, в котором находится жилое помещение, содержанию и благоустройству придомовой территории, а также обеспечивать контроль за предоставлением соответствующими службами и организациями коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах на законном основании.

2.3. Передача прав Управляющей компании на управление Домом, в котором находится жилое помещение, не влечет перехода прав собственности на помещение в Доме и объекты общего имущества.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении к настоящему договору.

2.5. Подписывая настоящий договор, Собственник помещения дает свое согласие Управляющей компании на обработку своих персональных данных, в частности данных, указанных Собственником в разделе «Реквизиты и подписи сторон», для целей, связанных с исполнением Управляющей компании принятых на себя обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора). В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным Управляющей компанией в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет Управляющая компания. Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также на согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным Управляющей компанией для исполнения обязательств по настоящему договору, даются Собственником на весь срок действия настоящего договора. Собственник помещения дает свое согласие Управляющей компании на заключение, сопровождение, расторжение договоров на размещение в местах общего пользования рекламной продукции, оборудование средств связи (провайдеры телетрансляции, сети Интернет) ООО «Управляющая компания – Квартал».

2.6. В границу эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения Управляющей компании по настоящему договору входит;

- по системе теплоснабжения – проектная внутридомовая система отопления, от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков, обогревающих элементов, находящихся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п., регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В домах с горизонтальной разводкой зона ответственности Управляющей компании устанавливается на первом резьбовом соединении после отсекающего запорно-регулирующего устройства. Ответственность за запорно-регулирующее устройство несет Управляющая компания;

- по системе горячего и холодного водоснабжения – проектная внутридомовая инженерная система горячего и холодного водоснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;

- по системе водоотведения – граница раздела сетей водоотведения устанавливается в точке врезки в общую внутридомовую систему водоотведения;

- по системе электроснабжения – проектная внутридомовая система электроснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из вводных шкафов, водно- 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 Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г., до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2.7. Границей ответственности Собственника по строительным конструкциям является – внутренняя поверхность стен помещения, включая оконные заполнения, входную дверь.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Обеспечить предоставление соответствующими службами и организациями коммунальных услуг Собственнику, а также арендаторам и иным законным пользователям помещений в Доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение (канализование); электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

В этих целях Управляющая компания обязуется от имени и за счет Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями на поставку вышеуказанных ресурсов и от имени Собственника осуществлять оплату коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям.

Управляющая компания обязуется осуществлять контроль за соблюдением условий вышеуказанных договоров на предоставление коммунальных услуг, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, исполнением договоров на предоставление коммунальных услуг, а также вести их учет.

3.1.4. Оказывать иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Домом, коммунальные и иные услуги.

Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех собственников помещений в Доме, в котором находится жилое помещение.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащих экстренному устранению, в сроки, установленные нормативами.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Управляющая компания предоставляет информацию по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в сроки согласно Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

3.1.11. Информировать собственников помещений в письменной форме путем размещения на информационных стендах сообщений об изменении размера платы пропорционально их доле в управлении Домом, в котором находятся жилые помещения, содержании и текущем ремонте общего имущества, коммунальных и других услугах не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.12. Обеспечить передачу Собственнику платежных документов путем вручения или направления по почте собственникам помещений не позднее 15-го числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Домом, содержание, текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого жилого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или размещения объявлений на информационных стендах.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.15. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри жилого помещения.

3.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за обслуживание и содержание Дома, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекших календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на официальном сайте

Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru>.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или жилому помещению Собственника.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.20. Представлять интересы собственников помещений и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. При наступлении страхового случая, при условии, что Собственником было застраховано помещение и имущество в нем от рисков утраты (гибели) или повреждения, участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.22. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной Управляющей компании. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.23. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Принимать от Собственника плату за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.2.5. В случае невнесения Собственником платы, установленной п.п. 4.2 и 4.3 Договора, в течение 2 (Двух) месяцев подряд произвести приостановление, а в последующем, и отключение жилого помещения от каналов подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом Дома представлять перед третьими лицами интересы собственников помещений в судебных и иных инстанциях.

3.2.7. Управляющая организация вправе распределить объем коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.8. Готовить предложения к общему собранию собственников многоквартирного дома по установлению размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме; доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за эксплуатационные и коммунальные услуги не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Проводить ремонтные и строительные работы в принадлежащем ему жилом помещении в соответствии с техническими условиями и строгим соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, действующих в Российской Федерации.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества Дома соразмерно принадлежащей Собственнику доли в праве общей собственности на него путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещением, содержания Дома и придомовой территории.

3.3.5. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса связи, а также адреса и номера телефонов лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.6. Предоставлять соответствующие согласования, полученные в установленном законодательством порядке на перепланировку, переустройство, перенос инженерных сетей.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

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

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учёта ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потреблённых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без соответствующего согласования;

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

г) не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещения, конструкций строения, общего имущества многоквартирного дома;

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

е) не создавать повышенного шума в помещениях, местах общего пользования;

ж) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения.

3.3.8. Строительный и крупногабаритный мусор вывозить своими силами, за свой счёт.

3.3.9. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему на праве собственности помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ сообщать Управляющей организации в заранее согласованное сторонами время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. Ежемесячно с 15 числа до 20 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учёта на сайт www.kvartal-nv.ru. В случае отсутствия в указанный срок информации о показаниях приборов учёта, начисление платы за предоставленные услуги производится по нормативу с учётом показаний общедомовых приборов учёта ресурсов с последующим перерасчетом по фактическому потреблению, и без последующего перерасчета в случае преднамеренного вмешательства в работу приборов учёта нарушения контрольных пломб по вине Собственника, а также выхода из строя индивидуальных приборов учёта и не уведомления об этом Управляющей компании, за весь срок, от предыдущей до последней сверки. При наличии системы автоматического сбора информации по индивидуальным узлам учёта энергоресурсов показания передает система АСКУЭ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом Дома, в котором находится жилое помещение, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Нижневартовска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самих жилых помещений и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного

оборудования в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным соблюдением всех технических, строительных норм, норм безопасности.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчёта о выполнении условий настоящего договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилое помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Собственник помещения вносит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, которая включает в себя:

- работы по содержанию и текущий ремонту общедомового имущества;
Работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома включают в себя:
 - 1) Санитарно-гигиенические работы по надлежащему содержанию помещений общего пользования, в том числе работы по дератизации и дезинсекции;
 - 2) Работы по содержанию и техническому обслуживанию мусоропровода (при наличии);
 - 3) Работы по содержанию и техническому обслуживанию объектов внешнего благоустройства, в том числе работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка входящего в состав общего имущества МКД;
 - 4) Работы по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
 - 5) Работы по проведению технических осмотров, обслуживанию и устранение неисправностей общедомового имущества, в том числе работы по содержанию и техническому обслуживанию конструктивных элементов МКД;
 - 6) Работы по содержанию и техническому обслуживанию систем пожарной автоматики и дымоудаления (при наличии), вентиляции;
 - 7) Работы по содержанию и техническому обслуживанию общедомового теплового, электрического оборудования, систем горячего, холодного водоснабжения, систем водоотведения, в том числе проведения гидравлических испытаний систем центрального отопления;
 - 8) Работы по содержанию, техническому обслуживанию, гос. проверке общедомовых узлов учета водопотребления, тепловой и электрической энергии;
 - 9) Аварийно-диспетчерская служба;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- услуги по вывозу твердых коммунальных отходов и снега в зимний период;
- услуги по утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов и снега в зимний период;
- услуги по коммунальному освещению и подачи тепловой энергии в местах общего пользования МКД;
- проведение работ и услуг на предоставление системы ограничения доступа (домофон) и шлагбаум (при наличии);
- работы по содержанию и техническому обслуживанию лифтового хозяйства;
- за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение;

4.2. Подробный перечень производимых работ (услуг) необходимых для надлежащего содержания жилого многоквартирного дома, опубликован в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в таком случае плата за содержание и ремонт жилых помещений устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления;

4.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения может быть пересмотрен (не чаще одного раза в год) на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома.

4.5. Размер платы за утилизацию (захоронение) мусора определяется исходя из нормативов, утвержденных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учёта по тарифам, установленным в соответствии с требованиями действующего законодательства, региональной власти. Плата за отопление рассчитывается исходя из общей площади помещения.

4.7. Собственник ежемесячно, до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным, оплачивает предоставленные ему услуги. Плата вносится на расчетный счет Управляющей компании. В случае образования задолженности платежа, внесенные в текущем периоде, распределяются на погашение ранее образовавшейся задолженности.

4.8. Платежные документы представляются Управляющей компанией через бухгалтерию и разносятся по почтовым ящикам многоквартирных жилых домов, направляются на адрес электронной почты.

4.8. Неиспользование Собственником и иными лицами жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае образования задолженности платежа, внесенные в текущем периоде, распределяются на погашение ранее образовавшейся задолженности. Размер платы ежегодно индексируется Управляющей организацией на процент инфляции.

4.9. Плата за оказываемые услуги начисляется Собственнику с момента подписания акта приема передачи помещения или иного передаточного документа.

4.10. Расчётным периодом является календарный месяц.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Споры, возникающие между Сторонами в связи с исполнением Договора, Стороны будут стремиться урегулировать в претензионном порядке путем переговоров. Обязательный срок для рассмотрения претензии 20 (двадцать) календарных дней. В случае недостижения согласия между Сторонами путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения собственности в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

5.3. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан в соответствии с п.14 статьи 155 Жилищного Кодекса РФ оплатить Управляющей компании пени за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в жилом помещении, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. Контроль за деятельностью Управляющей компанией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, а также уполномоченными органами.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путём:

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

проверки объёмов, качества и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах;

составления актов о нарушении условий договора;

подачи в письменном виде жалоб, заявлений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов, неисправностей с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт должен содержать: дату, время составления, характер нарушения, причины и последствия, описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъёмка), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника помещения.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника помещения, права которого нарушены. При отсутствии Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей и др.). Акт составляется не менее, чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику под роспись.

6.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

7.1. Фонд капитального ремонта формируется на счёте регионального оператора либо на специальном счете, открытом собственниками многоквартирного дома.

7.2. При формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора виды работ и услуг по капитальному ремонту, срок его выполнения устанавливаются региональным оператором.

7.3. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте виды работ и услуг по капитальному ремонту, срок его выполнения, размер взносов устанавливаются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. При формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора размер взносов на капитальный ремонт устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса – решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.5. Взносы на капитальный ремонт должны быть внесены на расчетный счет регионального оператора, специальный счет до 10 числа месяца, следующего за расчётным.

7.6. В случае невнесения предусмотренной условиями договора платы в срок, указанный в п.7.5., на основании п. 14 ст. 155 ЖК РФ, региональный оператор, владелец специального счета начисляет пени за каждый день просрочки платежа.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

8.2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. При расторжении Договора Стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

8.4. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей компании или ее реорганизации при отсутствии правопреемника.

8.5. В случае расторжения Договора по решению общего собрания собственников помещений Дома собственники обязаны уведомить Управляющую компанию о расторжении Договора не менее, чем за два месяца до даты расторжения Договора с приложением протокола общего собрания Собственников и указанием лица, кому по решению собственников Дома необходимо передать обслуживаемый Дом, техническую и иную документацию на Дом.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Все споры, возникшие из условий Договора, 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.

9.2. Возмещение убытков, причиненных по вине одной из сторон настоящего договора, осуществляется за счет имущества виновной стороны.

10. ФОРС-МАЖОР.

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (Двух) календарных 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.

10.3. 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.

11. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА.

11.1. Решение об организации Общего собрания собственников помещений Дома (далее – Общее собрание), а также повестка дня такого собрания по вопросам управления Домом принимается Управляющей компанией или по инициативе собственников помещений Дома. Очередное Общее собрание проводится не реже 1 раза в год.

11.2. Порядок проведения Общего собрания осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения, сложившиеся с _____ г. Все дополнения и изменения к Договору заключаются Сторонами в письменном виде и подписываются уполномоченными на то лицами.

12.2. Договор заключается на срок 5 (пять) лет.

12.3. Договор заключен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Тел: _____

E-mail: _____

Место работы: _____

Собственник _____

Подпись

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания - Квартал»

Место нахождения: 628602, Россия, Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д.20 А, офис 1011, ИНН 8603110329, КПП 860301001, р/сч. 40702810200100000721 в филиал «Западно-Сибирский» Публичного акционерного общества «Банк ФК Открытие», к/сч. 30101810465777100812, БИК 047162812

Генеральный директор _____ **Елина О.С.**

**628602, ХМАО–Югра, Нижневартовск
ул. Мусы Джалиля, д. 20А, офис 1011**

приемная,
телефон-факс **8(3466)45-18-55**

расчетный
отдел **8(3466) 291-353**

паспортный
стол **8(3466) 291-254**

круглосуточная
аварийно-
диспетчерская
служба **8(3466) 291-856**
8(982)538-54-76

ул. Героев Самотлора , д.16, офис 1010

приемная,
телефон-факс **8(3466) 45-18-55**

расчетный отдел **8(3466) 291-353**

паспортный стол **8(3466) 291-254**

ул. Мусы Джалиля, д.25

техническая
служба,
телефон-факс **8(3466) 291-865**
8(3466)

www.kvartal-nv.ru
e-mail: kvartal451855@mail.ru