ДОГОВОР No_____
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск «__» _____ 2020 г.

Собственник жилого помещения No____, площадью ___ кв. м., расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Николаева, д. 18, _____ на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности Долевая собственность, No _____от _____, доля в праве ___, являющийся Председателем совета многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Николаева, д. 18 (далее – «**многоквартирный дом**», «**МКД**») на основании Протокола от «____» _____ 2020 года общего собрания собственников МКД, а также уполномоченный на заключение договора управления Протоколом от «____» _____ 2020 г. общего собрания собственников МКД, именуемый «**Собственник**», и Общество с ограниченной ответственностью «Разъездная 12» (Лицензия No054-000046, выданная ГЖИ Новосибирской области 20.04.2015 года), в лице директора Прокунина Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Николаева, д. 18, заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения 1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее - потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора, состав общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении No 1 к Договору.

1.3. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания

Собственника, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Сроки начала деятельности по управлению многоквартирным домом по договору

2.1. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – в течение 30 (тридцати) дней, с даты подписания настоящего договора, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией, с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

2.2. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п.4.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и управляющей организации при

осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом 3.1. Собственник и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственника или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется

Собственником и его уполномоченными лицами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право ознакомиться с перечнем обязательных и дополнительных услуг, правилами их оказания путем личного визита в Управляющую организацию, а равно письменного запроса или электронного запроса через систему ГИС ЖКХ. При этом Управляющая организация обязана предоставить Собственнику такую информацию в срок не превышающий 10 (десяти) дней.

3.5. Управляющая организация предоставляет Собственнику отчет о выполнении условий Договора за период осуществления управления, в установленные действующим законодательством сроки.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом 4.1.

Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества:

4.1.1. Перечень и периодичность выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении No2 к настоящему договору (далее - Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, включает:

- Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства,

- Перечень дополнительных работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию, и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. **Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг** 4.2.1. Управляющая организация предоставляет Собственнику и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах Собственника и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет Собственника о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

4.2.2. Условия предоставления Собственнику и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 No 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

4.2.3. При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса, коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.3. **Порядок осуществления иной деятельности** 4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнение платных работ и услуг для потребителей в соответствии с перечнем и ценами, утвержденными Управляющей организацией.

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации.

4.4. **Порядок контроля и приемки оказанных услуг, выполненных работ** 4.4.1. Собственники имеют право участвовать в осмотрах общего имущества МКД, в проверках технического состояния инженерных

систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

4.4.2. Уполномоченные лица собственников и (или) собственники помещений МКД имеют право присутствовать во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией, в том числе путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния МКД и подписания таких актов.

4.4.3. Приемка оказанных услуг, выполненных работ Управляющей организацией, осуществляется председателем совета МКД на основании пункта 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного Кодекса РФ.

4.5. **Особенности управления общедомовым имуществом МКД (далее - ОДИ)** 4.5.1. Управляющая организация на основании решения собственников заключает договоры аренды ОДИ на условиях, определенных собственниками в соответствии с Правилами использования общедомового имущества – Приложение No3 к настоящему договору, в случае если такое решение принято надлежащим образом собственниками МКД. Иное использование ОДИ Управляющей организацией не допускается.

5. Порядок определения цены Договора 5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.5.2. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.4. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.5. Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Управляющей организацией устанавливается равной 17 (семнадцати) рублей 29 копеек за 1 (один) квадратный метр площади жилых (нежилых) помещений в месяц, принадлежащих отдельным Собственникам. Размер указанной стоимости определяется решением общего собрания собственников помещений и должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

5.3. Средства, остающиеся от стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а так же от услуг по механизированной уборке и вывозу снега, в связи с экономией Управляющей организации или отсутствием фактической потребности в части услуг и работ расходуется исключительно на нужды МКД и не являются прибылью Управляющей организации.

5.4. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.5. Стоимость иных работ, услуг, включенных в п.4.3.1 настоящего Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, вносится Собственником, в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее -

плательщики), в кассу или на расчетный счет Управляющей организации, в том числе через ее платежных агентов.

5.7. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6. Права и обязанности по

Договору 6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4. Договора.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

6.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

6.1.5. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

6.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

6.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по

содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

6.1.8. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 No 491».

6.1.9. Осуществлять обработку персональных данных граждан–собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. No152-ФЗ «О персональных данных. Осуществлять обработку персональных данных, в том числе и их передачу с обеспечением конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке».

6.1.10. Организовать претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным

законодательством Российской Федерации, а также в отношении контрагентов, не исполнивших обязанностей по договорам, заключенными Управляющей организацией согласно приложению No 3 к договору.

6.1.11. Предоставлять собственникам помещений (уполномоченному представителю собственников многоквартирного дома) Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. Отчет должен содержать сведения в объеме, соответствующем действующему приказу Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. No 882/пр "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация имеет право:

6.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

6.2.2.Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

6.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

6.3. Собственник обязан: 6.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору. 6.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные

услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг. 6.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им)

помещение в случаях и в порядке, указанных в п.6.2.4. Договора. 6.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению. 6.3.5. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской

Федерации.

6.4. Собственник имеет право: 6.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков,

причиненных вследствие невыполнения

либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору. 6.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии

оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней). 6.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ,

предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта. 6.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ). 6.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей

организации, обращаться в Управляющую организацию. 6.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору. 6.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность по Договору 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация и Собственник несут ответственность, в том числе, но возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8. Срок действия договора

8.1 Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его уполномоченными лицами Сторон и проставления печатей Сторон и действует в течение 1 (одного) года, а в части взаиморасчетов и ответственности сторон за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору – до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств. Если за 30 дней до окончания срока настоящего Договора, ни одна из Сторон не заявит о расторжении/изменении условий настоящего договора, то Договор считается заключенным на тех же условиях на новый срок.

9. Расторжение изменение условий договора 9.1. Расторжение и изменение настоящего Договора допускается в соответствии с действующем законодательством

Российской Федерации.

10. Порядок разрешения споров 10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно

зафиксированы.

10.3. Досудебный порядок урегулирования споров обязателен. Срок ответа на претензию не должен превышать 10 (десять) рабочих дней.

10.4. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору 11.1. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

Приложение No1. Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома Приложение No2. Перечень и периодичность оказания работ, услуг Приложение No3. Правила использования общедомового имущества

Собственник: Управляющая организация: **Председатель совета МКД ООО «Разъездная 12»**

630055, Ф.И.О.: _____
г. Новосибирск, ул. Разъездная 12. Дата рождения:
_____
ИНН 5408255170 КПП 540801001 Зарегистрирован по адресу: г. Новосибирск, ул. Николаева, д. 18, кв. _____ Паспорт: _____
р/с 40702810103400007006 (ПАО) г. Новосибирск БИК 045004719, к/с 30101810450040000719
в Филиал No 5440 ВТБ
Email: p.raz12@yandex.ru Телефон: +7 (383) 332−30−48
_____/ _____ / Директор _____/ В. Н. Прокунин/
М. П.