

**ДОГОВОР N 7/10В/2018**  
**об управлении многоквартирным домом**

г.о. Подольск

"01" 02 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Жилищно-Коммунальных Услуг», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», действующее на основании Устава в лице директора Блохина Владимира Николаевича с одной стороны, и Председатель ТСЖ «Ноябрь» Прошина Светлана Вячеславовна многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.о. Подольск, улица Гайдара д. 10В (далее – «Многоквартирный дом»), именуемые далее – Стороны, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников многоквартирного дома (Протокол № 1/2018 от «22» января 2018 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утв. Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г., «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Постановлением Государственного Комитета РФ по Строительству и жилищно-коммунальному Комплексу №170 от 27.09.2003 г., и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ, и направляются на хранение в сроки и в порядке, предусмотренном ст. 46 ЖК РФ.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего 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 и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения многоквартирного дома (Приложение N 2) и с периодичностью, предусмотренной

Приложением №3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять указанные в настоящем пункте коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу:

- коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- горячее водоснабжение (при наличии);

- холодное водоснабжение;

- отопление (теплоснабжение);

- вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО);

- газоснабжение (при наличии);

- электроснабжение

3.1.3. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором и не относящихся к его предмету.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. Принимать самостоятельно (или с привлечением третьих лиц) от Собственника плату за содержание общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно выставленному единому платежному документу (далее – ЕПД).

3.1.6. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.6 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечивать оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.11. Принимать, хранить и передавать (в случае изменения управляющей организации и/или способа управления) техническую документацию на многоквартирный дом (при наличии и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

3.1.12. Организовывать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, на официальном сайте Управляющей организации [ooocenterjku@mail.ru](mailto:ooocenterjku@mail.ru).

На основании пунктов 2 и 3 части 2 и частью 3 ст. 119 ЖК РФ, а также согласно требованиям части 10 ст.161 ЖК РФ и Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.09.2014) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" уполномочить ООО «Центр ЖКУ» осуществлять работу направленную на заполнение и сопровождение порталов и сайтов для раскрытия информации, относящейся

к деятельности товарищества собственников жилья/жилищно-строительного кооператива в сети интернет на безвозмездной основе в целях совместного обеспечения информационной открытости;

3.1.13. Вносить Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ.

3.1.14. Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.15. Предоставлять Собственнику возможность ознакомления (по письменному запросу) с документацией, информацией и сведениями, касающимися управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в случаях и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте, указанном в п.3.1.12 настоящего Договора, на информационных стендах дома.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.14, 4.15 настоящего Договора, на основании письменного обращения Собственника.

3.1.18. В целях принятия Собственниками решения об установлении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, ежегодно формировать и предоставлять Собственникам предложение управляющей организации по размеру платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.

3.1.19. Информировать Собственника (путем размещения соответствующей информации на официальном сайте, указанном в п.3.1.12 настоящего Договора и путем размещения в ЕПД) об изменении размера платы за содержание жилого помещения (в случае установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ установленный соответствующим решением органа местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, но не позже даты выставления ЕПД.

3.1.20. Обеспечивать выдачу Собственнику ЕПД не позднее 1-го числа, месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.21. По обращению Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение (при наличии подтверждающего документа), выдавать/организовывать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством РФ документов.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг (предусмотренных п.3.1.3. настоящего Договора) в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение или направлять ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае возникновения аварийной ситуации или угрозе ее возникновения указанное согласие/уведомление не требуется.

3.1.24. По требованию Собственника производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

По заданию собственников товарищества собственников жилья/жилищно-строительного кооператива, производить зачисление платежей на расчетный счет Управляющей организации реквизиты которой размещать на платежных квитанциях и информационных порталах в сети интернет.

3.1.25. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до 1 апреля следующего за истекшим годом, путем размещения на информационном ресурсе, определенном действующим законодательством РФ.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о

нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.27. Заключать за отдельную плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.28. В случае прекращения действия настоящего Договора передавать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме, в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, пеней (штрафных санкций) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии с Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником/ами (Приложение N4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.8. Принимать участие в муниципальных, региональных, федеральных программах, касающихся ремонта, благоустройства и содержания общего имущества Многоквартирного дома, без дополнительных согласований с Собственником (за исключением случаев требующих дополнительного финансирования работ со стороны Собственника).

3.2.9. Самостоятельно использовать общее имущество Многоквартирного дома для предоставления дополнительных услуг Собственникам (заключение договоров на размещение оборудования интернет-провайдеров, заключение договоров на установку и обслуживание запирающих устройств и др.)

3.2.10. В целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, заключать гражданско-правовые договоры.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные действующим законодательством РФ и/или решениями общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, принятыми в соответствии с законодательством РФ. Своевременно (в срок не более 3-х дней с момента наступления события) предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие изменение долей в праве собственности на помещение, площади помещения, количества зарегистрированных граждан, о предстоящем изменении Собственника и иные данные, касающиеся исполнения настоящего Договора.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут

обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством РФ порядке;
- 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 допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для сброса строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни, с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно;
- к) письменно согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;
- л) предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета с 13 по 19 число текущего месяца путем сообщения любым доступным способом, не запрещенным законодательством РФ (посредством телефонной связи, личного кабинета, интернета и проч.);
- м) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону: **8(496)755-48-84; 8(496)755-76-10**, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- н) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;
- о) самовольно не демонтировать/не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- п) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять вмешательство в работу указанных приборов учета;
- р) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- с) не подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х календарных дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за

коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время и без предварительного уведомления/согласования.

3.3.6. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме – немедленно после обнаружения.

3.3.8. Самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора, путем заключения соответствующего договора с региональным оператором по вывозу ТКО.

3.3.9. В случае прекращения права собственности на жилое/нежилое помещение, указанное в преамбуле настоящего Договора (продажа, дарение, мена и т.п.) Собственник незамедлительно в письменном виде информирует Управляющую организацию.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

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

3.4.2. За счет собственных средств привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов (с одновременным письменным уведомлением Управляющую организацию). Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующе оформленные полномочия.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, подтвержденных вступившим в законную силу решением суда.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.25 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду, при этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором своих обязательств, ответственность возлагается на Собственника.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39

Жилищного кодекса Российской Федерации. В состав платы за содержание жилого помещения включается плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- согласно действующих тарифов с учетом изменений, утвержденных на момент производства начислений, которые определяется ежемесячно в расчетном месяце в размере, установленном в соответствии с действующим Постановлением Главы городского округа Подольск для расчетов за предоставленные услуги, проводимых в порядке, утвержденных органами местного самоуправления, если Собственниками помещений не принято решение о размере платы за содержание жилого помещения.

Начисления за коммунальные услуги, которые определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце согласно 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.

4.2. Цена Договора определяется исходя из суммы размера платы за содержание жилого помещения, установленной в соответствии с п.4.1. настоящего Договора и стоимости коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме по приборам учета энергоресурсов (при их наличии) или нормативам потребления (при отсутствии приборов учета) и тарифов в соответствии с положениями п. п. 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Объем коммунальных услуг, потребляемых в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, с применением повышающих коэффициентов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Московской области, исходя из объема потребленной услуги, определенного в соответствии с п.4.4. настоящего Договора.

4.6. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а так же за коммунальные услуги, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании единого платежного документа (ЕПД), предоставляемого Управляющей организацией.

4.8. Выставляемый ЕПД содержит сведения о наличии задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды (при наличии).

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в ЕПД. В случае выставления ЕПД позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в ЕПД.

4.11. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за коммунальные услуги, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг (и при наличии акта о технической невозможности установки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг) осуществляется перерасчет платы за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник, передавший функции по оплате содержания общего имущества согласно пп. 3.1.6 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, компенсировать Управляющей организации разницу между начисленными суммами и установленными для оплаты нанимателям (арендаторам). Кроме того, в течение 3-х календарных дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации информацию о размере платы, установленной для нанимателей (арендаторов).

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, по письменному заявлению Собственника.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, без подписания дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Ответственность по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме между Сторонами, определяется в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе включить в платежный документ соответствующие начисления (обязательные для оплаты Собственником). Факт проживания в жилом помещении незарегистрированных лиц, устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Факт проживания в жилом помещении незарегистрированных граждан устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за общее имущество Многоквартирного дома и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ, в случае подтверждения вины вступившим в законную силу решением суда.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей



организации.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии оригинала протокола решения общего собрания и иных документов, предусмотренных ст.46 ЖК РФ.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон в одностороннем порядке, после соответствующего уведомления второй стороны не позднее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

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

6.7. Надлежащим уведомлением со стороны Управляющей организации является размещение соответствующей информации на официальном сайте, указанном в п.3.1.12 настоящего Договора и/или путем размещения в ЕПД. Надлежащим уведомлением со стороны Собственника является направление в адрес Управляющей организации, указанный в п.10 настоящего Договора, соответствующего уведомления (с приложением необходимых документов), любым способом, позволяющим установить личность заявителя и дату получения Управляющей организацией.

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

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

7.4. 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.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на пять лет и вступает в действие с момента подписания настоящего Договора. В случае фактического подписания Собственником настоящего Договора, в дату, после указанной в

настоящем пункте, Договор распространяет своё действие с события, наступившего последним: с даты возникновения права собственности на жилое помещение либо с даты начала действия настоящего Договора.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях неоднократное количество раз.

### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Приложения:

9.2.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, Гайдара д. 10В (Приложение N 1).

9.2.2. Перечень услуг и работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения многоквартирного дома (Приложение N 2)

9.2.3. Графики по уборке лестничных клеток и придомовой территории (Приложение N 3).

9.2.4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником/ами (Приложение N4).

### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник(и) (представитель)**

**ТСЖ «Ноябрь»**

ОГРН: 1035007224108,  
Дата присвоения ОГРН: 02.12.2003,  
ИНН: 5036057585,  
КПП: 503601001

Председатель правления ТСЖ «Ноябрь»



/Прошина С.В

**Управляющая организация**

ОГРН 1045007215263  
142110, МО, г. Подольск, ул. Кл. Готвальда,  
д.17 «А»  
ОКПО 73104339  
ИНН/КПП 5036062200/503601001  
Расчетный счет 40702810240330102037 в  
Сбербанке России, г. Москва  
Корреспондентский счет  
30101810400000000225  
БИК 044525225  
Тел.: 8(4967)55-48-84; 55-54-78  
E-mail: ooocenterjku@yandex.ru

Директор



Блохин В.Н.