ДОГОВОР №\_\_\_\_

**управления жилым домом блокированной застройки**

Богородский район, поселок Новинки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭкОйл-Сервис»** (место нахождения: Нижегородская область, Богородский район, поселок Новинки, **улица Центральная дом5**) именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Луконина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании Устава, и

**Собственники жилого дома блокированной застройки, расположенного по адресу: Нижегородская область. Богородский район, поселок Новинки, улица Богородская, дом №1,** именуемые в дальнейшем **«Собственники», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** действующего на основании решения Общего собрания собственников жилой дом блокированной застройки (Протокол №\_\_\_ Общего собрания собственников жилой дом блокированной застройки от **28 декабря 2015** года), совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о следующем:

**Понятия и термины, используемые в договоре.**

**Собственники –** физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в жилом доме блокированной застройки, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в жилом доме блокированной застройки.

**Управляющая организация** – организация, уполномоченная Общим собранием собственников жилом доме блокированной застройки на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от имени и за счет собственников.

**Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению и прочее.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени, по поручению и за счет собственников.

**Общее имущество в жилом доме блокированной застройки** – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества жилом доме блокированной застройки и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется техническим паспортом на домовладение (Приложение №1).

**Члены семей собственников жилого помещения** имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу жилой дом блокированной застройки, ответственность несет собственник.

**Высший орган управления** жилого дома блокированной застройки – Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями деятельность по управлению жилого дома блокированной застройки осуществляет Управляющая организация и Совет жилого дома блокированной застройки.

**Совет жилого дома блокированной застройки** – орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений жилой дом блокированной застройки и активно работающий с Управляющей организацией.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом жилом доме блокированной застройки.
	2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в жилом доме блокированной застройки.
	3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в жилом доме блокированной застройки, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления жилой дом блокированной застройки обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в жилом доме блокированной застройки и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению жилым домом блокированной застройки, содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в жилом доме блокированной застройки коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и т.д.) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если решением общего собрания собственников помещений (в соответствии с п.7.1. ст.155 ЖК РФ), договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.1.3. Оказывать собственникам и пользователям помещений в жилом доме блокированной застройки услуги по организации охранной системы безопасности дома и придомовой территории самостоятельно и/или путем привлечения третьих лиц, действуя от имени и за счет собственников.

**2.1.4. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления жилым домом блокированной застройки.**

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в жилом доме блокированной застройки в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в **Приложении №2** к настоящему договору **в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками**, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных договорами с ресурсоснабжающими организациями.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

**2.4. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг по настоящему Договору.**

2.5. Управляющая организация выполняет указанные выше работы (Приложение №2) по содержанию общего имущества в жилом доме блокированной застройки, не связанные с гарантийным ремонтом, **в пределах поступивших денежных средств** **в объеме взятых по настоящему Договору обязательств.**

2.6. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, **капитальному ремонту** (в соответствии с решением общего собрания собственников) общего имущества Собственников в жилом доме блокированной застройки в зависимости от фактического состояния общего имущества и **в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников**, а также предоставлять иные услуги в рамках настоящего договора.

3.1.3. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества жилом доме блокированной застройки с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ**,** приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в жилом доме блокированной застройки коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ, действующими на момент возникновения вопроса.

3.1.5. Проводить технические осмотры жилом доме блокированной застройки с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку жилого дома блокированной застройки к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственниковс правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям. Обеспечивать выставление квитанции-извещения не позднее **пятого** числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в жилом доме блокированной застройки обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в жилом доме блокированной застройки или препятствующих этому.

3.1.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в жилом доме блокированной застройки при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, в том числе в отношениях с третьими лицами по всем вопросам, касающимся исполнения Управляющей организацией полномочий по настоящему договору (в том числе в органах местного самоуправления).

3.1.11. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.12. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту, расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.13. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.14. Информировать **совет жилого дома блокированной застройки** и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.15. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на жилой дом блокированной застройки, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.16. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.17. Вести реестр собственников жилого дома блокированной застройки, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению жилым домом блокированной застройки.

3.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.19. Оказывать собственникам содействие в оформлении и получении собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.20. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.

3.1.21. Обеспечивать **бесперебойное** аварийно-диспетчерское обслуживание жилого дома блокированной застройки.

3.1.22. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях, и их устранениях **по жилому дому блокированной застройки**.

3.1.23. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.24. **Принимать от собственников помещений заявки (претензии, заявления и жалобы) по всем выявленным недостаткам, относящимся к гарантийным вопросам, в период действия гарантийного срока, предоставленного застройщиком, и в течение одного рабочего дня передавать полученные заявки застройщику, информировать собственников помещений в жилом доме блокированной застройки о прохождении их заявок**, **контролировать исполнение застройщиком гарантийных обязательств.**

3.1.25. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, **оповещении через СМС-сообщения и электронную почту собственников**.

3.1.26. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, **оповещении через СМС-сообщения и электронную почту собственников.**

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

3.1.28. При прекращении действия настоящего договора в течение 7 (семи) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора передать по Акту приемки-передачи техническую документацию на жилой дом блокированной застройки и иные связанные с управлением таким домом документы.

3.1.29. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление жилым домом блокированной застройки, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

**3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.**

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в жилом доме блокированной застройки в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.5. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования жилом доме блокированной застройки для осмотра и производства работ.

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями к настоящему Договору, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений жилого дома блокированной застройки.

3.2.9. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома блокированной застройки, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11. По согласованию с собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.12. По решению Общего собрания дома сдавать в аренду и в пользование иным лицам общее имущество собственников жилого дома блокированной застройки, в том числе подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома блокированной застройки. Доходы от сдачи в аренду, реализации указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома блокированной застройки, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома блокированной застройки.

3.2.13. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом жилого дома блокированной застройки представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных инстанциях со всеми процессуальными правами, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, а также по всем судебным делам, связанным с защитой имущественных прав собственников, о чем обязуется информировать собственников не позднее 2-х рабочих дней до момента совершения соответствующего действия путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.2.14**.** Изменять тарифы:

* На коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством;
* На содержание и ремонт жилого дома блокированной застройки. **Изменение** размера платы за содержание и ремонт общего имущества в жилого дома блокированной застройки определяется общим собранием Собственников помещений данного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае отсутствия решения Собственников по данному вопросу расчет по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется исходя из ранее установленных тарифов, увеличенных на уровень инфляции.

 Информация об изменении размера тарифов доводится Управляющей организацией до собственников не позднее, чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги и услуги по ремонту и содержанию жилого дома блокированной застройки по новым тарифам или нормативам.

3.2.15. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.16. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников, а также иных лиц, пользующихся помещением в жилом доме блокированной застройки на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.18. Управляющая организация не несет ответственность:

* **За ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющей организации денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме блокированной застройки, возникшего в результате неуплаты Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения;**
* За противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
* В связи с использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
* За аварии, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

**3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в жилом доме блокированной застройки и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, работы и услуги по управлению жилым домом блокированной застройки, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности сохранения эстетики жилого дома и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции жилого микрорайона, соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме и жилом микрорайоне (Приложение №3 к настоящему договору).

3.3.4. Предоставлять показания счетчиков ХВС и электроэнергии не позднее 26 числа расчетного месяца. В случае нарушения указанного срока Управляющая организация вправе произвести расчет по среднемесячному потреблению, а собственник обязан оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.

3.3.5. Участвовать совместно с Управляющей организацией в процедуре контрольной проверки показаний счетчиков (воды, электричества и т.п.), подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставлении допуска представителей Управляющей организации в помещение, нести ответственность, согласно действующего законодательства РФ.

3.3.6. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в жилом доме блокированной застройки в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.7. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.11. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.3.12. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета жилого дома блокированной застройки с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организацией письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом жилого дома блокированной застройки, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2.Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление **помещений**, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.

3.4.4.Контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по Договору управления.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в жилом доме блокированной застройки.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома блокированной застройки, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

3.4.9. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого дома блокированной застройки.

Плата за коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт жилого дома блокированной застройки для собственников помещений в жилом доме блокированной застройки включает в себя:

 - плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению жилым домом блокированной застройки, содержанию, текущему ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки;

***- взнос на капитальный ремонт, в соответствии с действующим законодательством и решением собственников жилого дома блокированной застройки;***

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату по расчетам с ресурсоснабжающими организациями;

- при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату по целевым сборам и взносам.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1кв.м. определяется в соответствии с установленным тарифом (Приложение №4).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в жилом доме блокированной застройки, утвержденных Правительством РФ с учетом действующих в регионе тарифных ставок.

4.4. Изменение размера платы в порядке, предусмотренном п.3.2.15 настоящего договора, не требует внесения изменений в настоящий договор.

4.5. Собственники вносят плату, предусмотренную настоящим договором на расчетный счет или в кассу Управляющей организацией не позднее **20 (двадцатого)** числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее **пятого** числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры, **либо посредством электронной почты**). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

4.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

**5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием собственников помещений жилом доме блокированной застройки работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 1 (один) месяц для устранения недостатков.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случаях не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, собственники вправе потребовать выплаты неустойки, установленной законодательством о защите прав потребителей. При этом сумма указанной неустойки по заявлению собственника должна быть учтена Управляющей организацией при выставлении платежного документа на оплату коммунальных услуг.

5.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. При этом автоматически с момента получения права собственности новым собственником, производится замена стороны по договору (старый собственник заменяется на нового).

5.6. Договор может быть расторгнут:

* По соглашению сторон;
* В порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.7. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

5.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю, Совету дома, а в отсутствии такового - любому собственнику на хранение.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания сроком на **один** год и считается автоматически пролонгированным на каждый последующий период, в случае, если за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении. Количество пролонгаций, не ограничено.

6.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются вступившими в силу с момента подписания их уполномоченными лицами.

6.3. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в жилом доме блокированной застройки после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

6.4. Настоящий Договор заключен в письменной форме в двух экземплярах, подписанных сторонами с учетом положений раздела 9 настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. **Второй экземпляр хранится у Председателя Совета жилого дома блокированной застройки.** Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

**7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом жилого дома блокированной застройки и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом жилого дома блокированной застройки) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

* Получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
* Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
* Участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
* Участия в составлении актов о нарушении условий Договора;
* Инициирования общего собрания собственников.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в жилом доме блокированной застройки отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома, **на сайте Управляющей организации**. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

7.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

**8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. 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. 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.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

8.3. 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.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 10 (десяти) календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), представленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанным в Договоре.

9.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**

10.1. Приложение №1 – Технический паспорт на домовладение, включая границы эксплуатационной ответственности по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению.

10.2. Приложение №2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки и их периодичность.

10.3. Приложение №3 - Правила пользования помещениями, содержания жилым домом блокированной застройки и придомовой территории.

10.4. Приложение №4 - Тарифы на содержание и ремонт помещений в жилом доме блокированной застройки в расчете на 1м2 общей жилой площади в месяц.

10.5. Приложение №5 - Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ООО «ЭкОйл-Сервис» по управлению жилым домом блокированной застройки.

**11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

# Управляющая организация: ООО «ЭкОйл-Сервис»

Юридический адрес: 607635 Нижегородская область, Богородский район, пос. Новинки, ул. Центральная, д. 5 офис 211

ИНН 5245021335, КПП 524501001, ОГРН 1135252004535

р/с 40702810700000002843 в НФ «Гарантия» ОАО «АКБ Саровбизнесбанк» г. Н. Новгород

к/с 30101810400000000710, БИК 042282710

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Луконин**

**От имени собственников:**