

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ  
№ 15 ул. Даргомыжского**

г. Нижний Новгород

15 сентября 2011 г.

Управляющая организация ООО «Прспект-Сервис», именуемое в дальнейшем "*Управляющая организация*", в лице директора Букреевой Надежды Терентьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Дом на Даргомыжского», лице председателя правления Визгалова Александра Петровича, именуемое в дальнейшем, "*Заказчик*", действующий на основании Устава, заключили настоящий договор о следующем:

**Термины, используемые в договоре**

**Собственник жилого помещения** – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке уполномоченными государственными органами власти, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с действующим законодательством.

**Общее имущество многоквартирного дома** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения и не являющееся частями жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки (МОП), лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, а также иное инженерно-техническое оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество** в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к общей площади всех помещений данного многоквартирного дом, согласно техническому паспорту на строение.

**Общая площадь жилого помещения собственника** состоит из суммы площади всех частей такого жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, центральное отопление, газоснабжение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, ремонту, наладке инженерно-коммуникационных систем, которое включает:

**Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, включающее комплекс работ:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Стороны руководствуются действующим законодательством, а именно: Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами безопасности в газовом хозяйстве, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации, Правилами пользования электроустановками потребителей, Санитарными нормами, Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда, Правилами учета тепловой и электрической энергии и другими нормативными актами, регулирующими отношения по содержанию и ремонту жилищного фонда;

1.2. Управление многоквартирным домом в соответствии со ст.161 Жилищного кодекса должно обеспечивать:

- ▶ **обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан**
- ▶ **надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости**
- ▶ **своевременный ремонт общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов**
- ▶ **решение вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение указанным имуществом**
- ▶ **предоставление коммунальных услуг**

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. С целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников жилых и (нежилых) помещений «Заказчик» передает, а «Управляющая организация» принимает на себя функции по управлению многоквартирным домом по адресу: **Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Даргомыжского 15**, указанным в приложении № 1 к настоящему договору, а также передает связанные с функциями управления обязательства по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию инженерных систем и коммуникаций общего пользования, включая лифты и приборы общего имущества в многоквартирном доме и объектов внешнего благоустройства, организации сбора и вывоза бытовых отходов, содержанию придомовой территории, оказанию прочих услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок, крыши, лифтов;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО, обслуживание контейнерных площадок;
- техническое обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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

- по текущему ремонту общего санитарно-технического оборудования;
- по текущему ремонту общего электротехнического оборудования, приборов учета потребляемых энергоносителей (в т.ч. поверка)
- по текущему ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории
- по текущему ремонту технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации, камер видео наблюдения при их наличии и т.д.)

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

- заключение договоров купли-продажи энергоносителей со сбытовыми компаниями,
- заключение договоров на оказание услуг по передаче тепловой и электрической энергии с Сетевыми организациями;
- обеспечение учета потребляемых энергоносителей на границе балансовой принадлежности;
- прием энергоносителей в точке приема на границе балансовой принадлежности многоквартирного дома, распределение по внутридомовым сетям и доведение услуг ЖКУ до границы жилого помещения каждого собственника.

2.2. В отношении с поставщиками энергоносителей (сбытовыми и сетевыми организациями, гарантирующими поставщиками) «Управляющая организация» действует от своего имени, но за счет собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. «Заказчик обязан»

3.1.1. В течение 5-ти рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно с Управляющей организацией провести обследование технического состояния домовладения и передать по акту приема – передачи жилищный фонд, указанный в приложении № 1 к настоящему договору, для осуществления функций, принятых на себя Управляющей организацией.

3.1.2. Передать Управляющей организации по акту приема – передачи техническую документацию и иные документы на домовладение, и другие сооружения, расположенные на прилегающей территории передаваемого в управление жилищного фонда.

### 3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Принять по акту приема - передачи жилищный фонд в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору.

3.2.2. Составлять и предоставлять собственникам, ежегодно в начале текущего года смету дохода- расхода на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Осуществлять работы (предоставление услуг) по надлежащему содержанию многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположенный дом и связанные с ним объекты недвижимости.

3.2.4. Предоставлять коммунальные услуги собственникам жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома указанных в приложении № 2.

3.2.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно- финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Производить начисление платежей от собственников, арендаторов, жилых ( нежилых) помещений в счет оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию жилья и ремонту общего имущества многоквартирного дома , указанного в приложении № 1 № 2 по утвержденным в установленном порядке ставкам, тарифам, с учетом льгот предоставляемых собственникам и лицам, зарегистрированным в жилом помещении, муниципальными, областными и федеральными актами.

3.2.7. Информировать собственника об изменениях тарифов платы за коммунальные услуги, содержания жилья, ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома, а также режима их потребления.

3.2.8. Вносить изменения в оплату обслуживания жилья и коммунальных услуг с введением новых ставок и тарифов, утвержденных в установленном порядке.

3.2.9. Производить поквартирное снятие показаний приборов учета тепловой, электрической энергии, холодного водоснабжения.

3.2.10. Осуществлять деятельность по ведению паспортной работы.

3.2.11. Открывать и вести лицевые счета, осуществлять ведение домовой-книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании.

3.2.12. Осуществлять перерасчет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома и коммунальные услуги в случае таких услуг или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия собственника жилого помещения и совместно с ним проживающих граждан по месту постоянного проживания более 1-го месяца в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Производить сбор установленных платежей от собственников жилых ( нежилых) помещений за содержание жилья и коммунальные услуги, а также производить расчеты за потребленные коммунальные услуги с ресурсоснабжающими и другими организациями.

3.2.14. От своего имени, но за счет собственников жилых помещений организовать заключение договоров купли – продажи энергоносителей со сбытовыми организациями в объемах, необходимых для удовлетворения бытовых нужд и жизнеобеспечения собственников жилых ( нежилых) помещений многоквартирного дома.

3.2.15. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем и коммуникаций многоквартирного дома.

3.2.16. Обеспечить бесперебойное предоставление собственникам жилых помещений коммунальных услуг по (горячему, холодному водоснабжению, отоплению, электроснабжению, водоотведению и канализации, вывозу ТБО).

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

3.2.18. Осуществлять контроль за качеством содержания жилья и потребления коммунальных услуг путем осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования и приборов учета у собственников.

3.2.19. Своевременно извещать сбытовые организации о сбоях в работе инженерного оборудования, других обстоятельств, относящихся к содержанию дома, квартиры.

3.2.20. Участвовать при составлении и подписания актов с организациями- поставщиками энергоносителей о фактическом объеме и качестве услуг.

3.2.21. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3.2.22. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

#### **4. ПРАВА СТОРОН**

##### ***4.1. Управляющая организация имеет право:***

4.1.1. Принимать от собственников жилых помещений плату за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.2. В случае невнесения собственником жилого помещения платы в течение 3 месяцев, за содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги владельцу помещения начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, а также вопрос об оплате решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Предупреждать собственника жилого помещения принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных собственником жилого помещения и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других собственников.

4.1.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении собственника жилого помещения, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.1.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

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

#### **4.2. Заказчик имеет право:**

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

4.2.2. Требовать производить расчеты и начисления с учетом имеющихся у собственников жилых помещений льгот и прав на субсидию (компенсацию) по оплате коммунальных услуг, при наличии основания установленного органами социальной защиты населения.

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

4.2.4. Требовать перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия собственника жилого помещения или совместно проживающих с ним членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном законом порядке, и при наличии подтверждающих документов установленной законодательством формы.

4.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих договорных обязательств.

4.2.7. Получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.2.8. Производить проверку объемов, качества и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

4.2.9. Составлять акты о нарушении условий Договора, подписание акта является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы в размере, пропорционально занимаемому помещению.

4.2.10. Ревизионная комиссия из числа собственников не реже чем один раз в год проводит финансовые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации по настоящему договору, для предоставления общему собранию членов товарищества.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора и требованиям гражданского законодательства РФ.

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника жилого помещения, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы, к которым относятся (землетрясение, ураган, наводнение, акты государственных органов, забастовки и т.п.).

5.3. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, рассматриваются за столом переговоров. В случае несогласия сторон на разрешения спора путем переговоров, вопрос решается в судебном порядке.

### **6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Размер оплаты за услуги по управлению многоквартирным домом определяется по соглашению Сторон в порядке, устанавливаемом законодательством, и рассчитывается исходя из площади многоквартирного дома, иных количественных и качественных характеристик жилых помещений многоквартирного дома, численности собственников жилых помещений, установленных нормативов потребления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При этом, при отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти.

6.3. Размер платы по управлению многоквартирным домом на содержание и ремонт жилья указаны в приложении № 2.

6.4. Тарифы на коммунальные услуги установлены решением правления Региональной энергетической комиссии Нижегородской области.

6.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание жилья, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу.

### **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СРОК ДЕЙСТВИЯ**

7.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут обеими сторонами по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, при условии извещения другой стороны не менее чем за 30 суток.

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

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

7.4 Срок действия договора 3 года. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении срока договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия данный договор считается продленный на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

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

8.3. В квартирах, где жилые помещения имеют разных собственников, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них.

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

### 9. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

#### Управляющая организация

«ООО Проспект-Сервис» г. Н.Новгород  
603101, пр. Молодежный, 35 т/ф. 259.70.35  
р/с 40702810700320000947  
ИФ «НПСБ» ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»  
ИНН 5256056900 КПП 525601001  
БИК 042202899  
к/с 301018104000000000899

Н.Т.Букреева



#### Заказчик

ТСЖ «Дом на Даргомыжского»  
603123 г. Н.Новгород, ул. Героя Шнитникова, д. 3  
пом4.  
р/с 40703810403420143075  
ИНН 5256104921  
в Нижегород. Ф. банка «Возрождение»(ОАО)  
к/с 3010181040000000009703  
БИК 042202899



А.П.Визгалов