

Утвержден общим собранием
собственников помещений МКД дома № 1 ул.
Мичурина, от 05 января 2015г.

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ул. Мичурина, дом, № 1.**

г. Нижний Новгород

« 05 » января 2015г

ООО «Прспект - Сервис », именуемая в дальнейшем "*Управляющая организация*", в лице директора *Букреевой Надежды Терентьевны*, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, в лице председателя Совета многоквартирного дома № 1, ул. Мичурина, в Ленинском районе, г. Н. Новгорода, *Головиной Людмилы Федоровны*, именуемый в дальнейшем, "*Заказчик*", действующей на основании *Решения* общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, *Протокол от 05 января 2015г.*, 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 .

Заказчик - председатель совета дома - лицо, уполномоченное собственниками помещений на подписание договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, и руководство текущей деятельностью Совета дома, подотчетное общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация- юридическое лицо независимо от организационно- правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные Общим собранием собственников много квартирного дома за плату, на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени но за счет собственников, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Исполнители – организации различных форм

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 ресурсы - 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 помещений, «Собственники» поручают, а «Управляющая организация» за счет средств, вносимых Собственниками, принимает на себя функции по управлению многоквартирным домом, по адресу; **Нижегородская область, г. Н. Новгород, район Ленинский ул. Мичурина, дом № 1**, 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, пожарной сигнализации, объектов внешнего благоустройства. Организации сбора и вывоза отходов, содержанию придомовой территории, оказанию прочих услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома, а также выступает посредником между ресурс снабжающими организациями и Собственниками по поставке коммунальных ресурсов.

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, лифта (-ов), при их наличии;
- 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, системы дымоудаления, домофона, 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 отношениях 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.
- 3.2.2. Составлять и представлять 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 помещений многоквартирного дома.
- 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. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем и коммуникаций многоквартирного дома;
- 3.2.7. Информировать собственников об изменениях тарифов платы за коммунальные услуги, содержания жилья, ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома.
- 3.2.8. Производить поквартирное снятие показаний приборов учета тепловой и электрической энергии;
- 3.2.9. Производить начисление платежей за содержание и ремонт многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом имеющихся у собственников жилых помещений льгот и предоставленных в установленном законом порядке жилищных субсидий, организовать доставку платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим, (через почтовые ящики собственников).
- 3.2.10. Открывать и вести лицевые счета, осуществлять ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании.
- 3.2.11. Производить сбор установленных платежей от собственников жилых помещений за содержание жилья и коммунальные услуги, а также производить расчеты за потребленные коммунальные услуги с ресурсоснабжающими и другими организациями.

- 3.2.12. 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 помещений многоквартирного дома.
- 3.2.13. Обеспечить бесперебойное функционирование всех инженерных систем и оборудования многоквартирного дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- 3.2.14. Обеспечивать бесперебойное предоставление собственникам жилых помещений коммунальных услуг по (горячему, холодному водоснабжению, отоплению, электроснабжению, водоотведению и канализации, вывозу ТБО).
- 3.2.15. Осуществлять контроль за качеством содержания жилья и потребления коммунальных услуг путем осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования и приборов учета у собственников.
- 3.2.16. Своевременно извещать сбытовые организации о сбоях в работе инженерного оборудования, других обязательств, относящихся к содержанию дома, квартиры.
- 3.2.17. Участвовать при составлении и подписании актов с организациями- поставщиками энергоносителей о фактическом объеме и качестве услуг.
- 3.2.18. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.
- 3.2.19. Осуществлять деятельность по ведению паспортной работы.
- 3.2.20. 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, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроснабжения и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном актами органов государственной власти и местного самоуправления.
- 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. Осуществлять оперативное использование общего имущества в МКД (технические помещения тех. подполья, технический чердак, и т.п. для размещения оборудования Управляющей организации, используемого для эксплуатации данного МКД, размещения пункта видео наблюдения, прокладке телекоммуникационного оборудования).
- 4.1.8. Предоставлять в аренду Собственникам, другим лицам, часть общего имущества (тех. этаж, подвал, часть фасада) МКД с последующим использованием денежных средств от аренды общего имущества (если такое имело место) на содержание, текущий ремонт общего имущества МКД, озеленение и благоустройство территории, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
- 4.1.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.
- 4.1.10. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников МКД за счет средств инициатора проведения общего собрания.
- 4.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений Собственника, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.
- 4.1.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления Нижегородской области, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

4.1.14. Осуществлять от имени Собственников:

- заключение договоров с ресурсе снабжающими, подрядными, эксплуатационными и другими организациями, предприятиями и организациями.

- представление интересов Собственников во всех государственных, муниципальных, кооперативных, общественных организациях, учреждениях, предприятиях, в том числе прокуратуре, правоохранительных органах, судах всех инстанций (мировых, общей юрисдикции, арбитражных).

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. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний Собственников МКД.

4.2.8. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в МКД в соответствии с ЖК РФ.

4.2.9. 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 отчета общему собранию собственникам жилых помещений многоквартирного дома.

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.

5.4. За просрочку платежа за содержание ремонт и коммунальные услуги Собственникам помещений начисляется пеня 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России, действующего на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Размер оплаты за услуги по управлению многоквартирным домом определяется по соглашению Сторон в порядке, устанавливаемом законодательством и рассчитываются 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.

6.2. Размер платы по управлению многоквартирным домом на момент заключения договора составляет Приложение № 6.

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

6.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт 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 продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 марта 2015г.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Заказчика, другой у Управляющей организации.

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 к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Приложение № 1 «Положение о совете дома»

9.2. Приложение № 2 «Правила проживания и пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории»

9.3. Приложение № 3 «Об организации капитального ремонта жилых зданий»

9.4. Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД»

9.5. Приложение № 5 «Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление».

9.6. Приложение № 6 «Тарифы на содержание и ремонт общего имущества МКД в расчете на 1 м кв. общей жилой площади в месяц»

9.7. Приложение № 7 «Тарифы на коммунальные услуги, применяемые в ООО «Прспект-Сервис» для расчета с населением, соответствуют тарифам, установленным Решением региональной службы по тарифам для ресурсо снабжающих организаций».

9. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация

«ООО Прспект – Сервис» г. Н.Новгород
603101, пр. Молодежный, 35, т/ф 259 70.35
р/с 40702810700320000947
НФ «НПСБ» ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»
ИНН 5256056900 КПП 525601001
БИК 042202899
к/с 30101810400000000899
ОГРН 1055277102919

Н.Т.Букреева

Заказчик

Председатель совета дома № 1, ул. Мичурина
Головина Людмила Федоровна
Основание: Протокол общего собрания собственников
помещений в МКД ул. Мичурина, дом № 1, от
05.01.2015г
Зарегистрированной по адресу: г. Нижний Новгород,
ул. Мичурина, дом №1, кв. 68

Л.Ф.Головина

