

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

пр. Молодежный, 12-Б

г. Нижний Новгород

«25» 09 .2017 г

Общество с ограниченной ответственностью « Проспект-Сервис» (место нахождения: 603101, г. Нижний Новгород, пр. Молодежный, д. 35, ИНН 5256056900, ОГРН105 522 710 29 19) именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Букреевой Надежды Терентьевны, действующей на основании Устава, и Лицензии 211, от 06.05.2015г. выданной Государственной Жилищной Инспекцией Нижегородской обл. Приказ № 515-14-16-278-15 от 06.05.2015г. и Собственники многоквартирного дома № 12-Б, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, пр. Молодежный, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №3 от 14 сентября 2017 г) в лице председателя Совета дома Гогохия Регина Тимофеевна, 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 многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома 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 содержанию и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

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

Общее имущество в многоквартирном доме - 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 и предназначенное для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении № 5.

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 многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация и Совет многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома - орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома и активно работающий с Управляющей организацией. Приложение № 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. 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, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, 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 многоквартирным домом обязуется:

2.1.1. Оказывать за плату собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций.

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 будет 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. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему договору в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 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 в зависимости от фактического состояния общего имущества.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги по организации охранной системы безопасности жилого многоквартирного дома и придомовой территории собственникам помещений на основании решения общего собрания собственников жилого многоквартирного дома в объеме, указанном в Приложении № к настоящему договору в пределах финансирования, осуществляемого собственниками.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению 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 общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, а также предоставлять иные услуги в рамках настоящего договора.

3.1.3. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) 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. Заключать договоры на оказание услуг по охране общего имущества собственников многоквартирного дома со специализированными организациями от своего имени и за счет собственников, осуществлять контроль качества оказываемых услуг.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.7. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

3.1.8. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

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

3.1.11. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, распределение (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с 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.

3.1.12. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей несения бремени по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

- 3.1.13. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
- 3.1.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 3.1.15. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, 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).
- 3.1.16. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.
- 3.1.17. 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.
- 3.1.18. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.
- 3.1.19. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.
- 3.1.20. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.1.21. В случае отсутствия технической документации по многоквартирному дому на момент заключения Договора восстановление (изготовление копий) такой документации производится в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.22. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- 3.1.23. Вести реестр собственников многоквартирного дома, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 3.1.24. 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.
- 3.1.25. Предоставлять Собственникам информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.
- 3.1.26. Оказывать собственникам содействие в решении следующих вопросов:
- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности на помещение;
 - оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
 - принятии мер для оформления и получения собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
- 3.1.27. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.
- 3.1.28. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет в форме, установленной Приложением № 8 к настоящему договору о выполнении условий настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные решениями общего собрания собственников и действующим законодательством РФ.
- 3.1.29. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
- 3.1.30. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях и их устранении. Управляющая организация обязуется предоставить указанный журнал на обозрение любого из собственников и иных лиц, пользующихся помещением на законном основании, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такого обращения.
- 3.1.31. 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.
- Рассмотрение указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб, а также устранение указанных в них недостатков осуществляется в следующем порядке:
- Заявки о неисправности инженерного оборудования или конструкций, а также недостатках, связанных с предоставлением коммунальных услуг (в том числе об аварийных ситуациях) должны рассматриваться в сроки, установленные законодательством.
- В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется более длительное время в связи с необходимостью привлечения подрядной организации или иных обстоятельств, Управляющая организация обязана в сроки, указанные выше, путем телефонного сообщения уведомить заявителя с указанием в информационном сообщении иного срока устранения недостатков и обоснование этого срока. В случае, если указанный в таком извещении срок будет явно превышать разумный срок для устранения соответствующего недостатка Стороны обязуются согласовать иной срок его устранения.
- Управляющая организация обязуется следить за наличием указанных выше сообщений.
- Прием указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по телефону/факсу 259-70.35, а также по адресу: г. Н. Новгород, пр. Молодежный, дом, 35
- 3.1.32. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за сутки до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.
- 3.1.33. Своевременно информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 3.1.34. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.35. 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 многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, Совету многоквартирного дома или любому собственнику в многоквартирном доме.

3.1.36. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством.

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, в пределах исполнения сметы.

3.2.2. Действовать в интересах собственников помещений в многоквартирном доме 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

3.2.4. В случае неуплаты собственниками платы Управляющая организация вправе требовать задолженность в соответствии с действующим законодательством.

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

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

3.2.7. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

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

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

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

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

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

3.2.13. В пределах полномочий, предусмотренных настоящим договором, заключать договоры с иными лицами по использованию общего имущества многоквартирного дома, заключать договоры на размещение рекламных конструкций, вывесок на фасаде, в подъездах и лифтах многоквартирного дома, сдавать в аренду места общего пользования, в том числе подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома, в случае отсутствия возражений со стороны Совета многоквартирного дома, заявленных в письменной форме.

Доходы от использования общего имущества многоквартирного дома, сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).

3.2.14. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома 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 (передовверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, о чем обязуется информировать собственников не позднее 2-х рабочих дней до момента совершения соответствующего действия путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.2.15. Изменять тарифы:

- на коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством,

- на содержание и ремонт многоквартирного дома, утвержденный собственниками тариф за содержание и ремонт общего имущества дома в размере ___ руб. ___ коп. за один кв.м общей площади помещения подлежит изменению не чаще 1 раза в год альтернативно: пропорционально размеру увеличения индекса потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, либо жилищные услуги, на октябрь с начала отчетного года к соответствующему периоду предыдущего года, определенному и официально опубликованному в порядке, установленном действующим законодательством, либо подлежит применению тариф, установленный органом местного самоуправления для домов данной категории благоустроенности, в зависимости от потребностей выполнения работ по содержанию и ремонту.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества включает все предусмотренные законом налоги и сборы и не зависит от системы налогообложения управляющей организации.

Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт ниже размера, рассчитанного согласно настоящему пункту.

- Управляющая организация доводит до сведения Собственников размер платы на будущий год не позднее чем за 30

ридшать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, или размещения объявления на входной группе в подъезды многоквартирного дома. Плата за содержание ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства ч.1 ст.156 ЖК РФ.

- расходы по управлению многоквартирным домом, но не чаще 1 раза в год, но не более 15% от утвержденной расценки.

3.2.16. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

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

3.2.18. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственникам, возникшее из настоящего Договора.

3.2.19. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

3.2.20. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.22. Управляющая организация не несет ответственность:

- 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;

- 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 многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, 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 жема и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения перебойного 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 № 2 к настоящему договору).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации показания счетчиков ГВС, ХВС и электроэнергии не позднее 20 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. Соблюдать установленный порядок проверки состояния приборов учета, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета не чаще 1 раза в шесть месяцев 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.

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

3.3.7. 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.

3.3.8. Предоставлять 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 непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.9. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок о смене регистрационных данных собственников и помещения.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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 многоквартирного дома 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.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять самостоятельно или в отсутствие представителя управляющей организации монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

- 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;

- не подключать несанкционированное оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

- не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, 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 балконов и лоджий, 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 его 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 многоквартирном доме.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий.

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. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

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

Плата за коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт многоквартирного дома для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1 кв.м. определяется в соответствии с установленным тарифом (Приложение № 6).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством РФ с учетом действующих в регионе тарифных ставок (Приложение № 7).

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

4.5. Утверждением условий настоящего договора собственники приняли решение о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на коммунальные услуги (оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в их фактическом размере.

4.6. Размер иных взносов за работы и услуги, не включенных в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяется решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.7. Собственники вносят плату, предусмотренную настоящим договором на расчетный счет или в кассу Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным (либо иного срока, установленного общим собранием собственников) (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1 - го по последнее число.

4.9. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

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

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. С момента принятия подобного решения стороной по настоящему договору будет являться ТСЖ.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора.

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Настоящий договор считается заключенным с момента утверждения его условий Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 3 - х (трех) лет

7.2 Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

7.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

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

7.6. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 9 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

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

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

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в 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;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников.

8.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

8.3. Собственники имеют право ознакомиться с отчетом и сообщить Управляющей организации о имеющихся у них 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.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

10.1. Претензии (жалобы) по исполнению Договора могут быть представлены собственниками в порядке, установленном законодательством.

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

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 Положение о Совете дома

Приложение № 2 Правила проживания и пользование общим имуществом МКД.

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

Приложение № 4 Положение об организации текущего и капитального ремонта.

Приложение № 5 Состав общего имущества МКД.

Приложение № 6 Тарифы на содержание и ремонт жилья.

Приложение № 7 Отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

Приложение № 8 Реестр подписей собственников к договору управления

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО « Проспект-Сервис»

603101, г. Нижний Новгород, пр. Молодежный, д. 35 тел./факс 259-70-35,

e-mail: prospekt-service@yandex.ru адрес сайта prospekt-service.ru -нижнему.рф

Банковские реквизиты: БИК042202718, ИНН5256056900 /КПП 525601001,

ОГРН 105 522 710 29 19, р/сч 407 028 101 141 0000 451

кор/сч. 301 018 10422020000718 в ПАО « САРОВБИЗНЕСБАНК»

Директор  Н.Т.Букреева.

Собственники: от имени собственников И.П. Тогохица Р.П. Председатель совета дома