

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

« _____ » _____ 20 ____ г.

ООО УК «Времена года», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Фадеевой Людмилы Викторовны, действующего на основании Устава, и собственник жилого (нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, пос. Культура улица _____, дом № _____, в лице _____ (Ф.И.О.), именуемый в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом — многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, поселок Культура, улица _____, дом № _____,

единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых, нежилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник - физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Нижегородская область), муниципальное образование (город Нижний Новгород), владеющие на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Нижегородская область), муниципального образования (город Нижний Новгород).

1.4. Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

1.8.Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.9.Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.10.Капитальный ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

1.11.Плата за содержание и ремонт помещения - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12.Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых) в многоквартирном доме.

1.13.Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющие поставку коммунальных ресурсов.

1.14.Коммунальные ресурсы - холодная и горячая вода, стоки, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).

1.15.Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством Российской Федерации.

1.16.Потребитель коммунальных услуг (потребитель) - собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1.Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2.Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.3.Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества.

2.1.4.Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества.

2.1.5.Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

2.1.6.Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.

2.1.7.Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8.Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.9.Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.10. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.11. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.12. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом.

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг.

3.1.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее двадцать пятого числа месяца, за текущий месяц.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 5 дней с даты представления документов Управляющей организации, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Оказывать Собственнику содействие в решении вопросов в рамках своих полномочий.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.12. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества.

3.1.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.15. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению, а в случае аварии - немедленно.

3.1.16. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом, на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.17. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.18. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги как в рамках собственных полномочий, так и с помощью судебных инстанций.

3.2.3. В случае не внесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водоснабжения, электроснабжения и теплоэнергии в порядке, установленном действующим законодательством

Российской Федерации.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилых помещений, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений, состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.2.10. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т. д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги не позднее десятого числа (включительно) месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое 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. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого, нежилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в проведении ежегодного собрания Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.12. Ознакомить всех дееспособных граждан использующих жилое помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.3.13. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.3.14. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды.

3.3.15. В случае длительного отсутствия в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутри помещения вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.16. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

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

3.4.6. Оплачивать услуги предусмотренные настоящим Договором.

3.4.7. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний Собственников в многоквартирном доме в соответствии с п. 3.2.6. настоящего Договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

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

-плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией Кстовского района Нижегородской области для таких услуг.

4.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета, относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми Собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

4.5. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение, содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого по последнее число того же месяца.

Срок внесения платежей Собственником до десятого числа (включительно) месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику Управляющей

организацией не позднее двадцать пятого числа расчетного месяца. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Управляющей организации. За каждый день просрочки платежа Управляющая организация вправе начислять пени в размере 0.03% от общей суммы задолженности. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги не засчитывается и Управляющая организация вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Собственника банка не освобождает Собственника от уплаты штрафных санкций.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое 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.

4.7. 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.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

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

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

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения данного Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности на многоквартирный дом, передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такого администрацией Кстовского района Нижегородской области.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

7.1. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник, инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для Собственников помещений многоквартирного дома.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор действует три года с даты его подписания.

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

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация	Собственник жилого помещения
<p>ООО УК "Времена года" 603001 г. Н. Новгород, ул. Рождественская д. 24 помещение П 57, ИНН/КПП 5260393698\526001001 Р/с 40702810501900000284 в Нижегородский филиал ТКБАО ИНН 7709129705 КПП 526043001 ОКПО 90350206 ОГРН 1027739186970 БИК 042202872 к/счет №30101810100000000872 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской обл.</p>	<p>Ф.И.О. _____ _____ год рождения _____ паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ _____ дата _____ код подразделения _____ зарегистрирован по адресу: _____ _____ _____ тел. дом. тел. сот. подпись _____ / _____ / дата _____._____.201__ год</p>
<p>Директор УК «Времена года»</p>	
<p>_____ Л.В. Фадеева</p>	
<p>М.П.</p>	