

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нижний Новгород

02.04. 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Вик», именуемое далее "Управляющая организация", в лице директора Овчаренко Светланы Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья "Спутник", именуемое далее "Товарищество", в лице председателя правления Товарищества Малеева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, и протокола общего собрания собственников № Зот 31 марта 2012г., с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

### Термины, используемые в договоре.

**Собственник жилого помещения** — физическое или юридическое лицо, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме оформлено в соответствии с действующим законодательством.

**Общее имущество многоквартирного дома** — имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения и не являющееся частями жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки, 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; моечное, 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 дома, согласно техническому паспорту на строение.

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

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

**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.

**Управление многоквартирным домом** - комплекс мероприятий, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание жилого дома и 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.

### **1. Общие положения.**

1.1. При предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме стороны руководствуются действующим законодательством РФ, а именно: Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, 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 должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания;
- надлежащее содержание дома и 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 имуществом Многоквартирного дома;
- предоставление коммунальных услуг.

### **2. Предмет договора.**

2.1. Товарищество передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора функции по управлению многоквартирным домом по адресу: г.Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Спутника, д.26 (далее по тексту — Многоквартирный дом), а также связанные с функциями управления обязательства по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию инженерных систем и коммуникаций общего пользования, включая лифты и приборы общего имущества в Многоквартирном доме и объектов внешнего благоустройства, организации сбора и вывоза бытовых отходов, содержанию придомовой территории, оказанию прочих услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок, крыши, лифтов;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО;
- 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 общему санитарно-технического оборудования;
- по текущему ремонту общего электротехнического оборудования, приборов учета потребляемых энергоносителей (в т.ч. проверка);
- по текущему ремонту конструктивных элементов Многоквартирного дома и придомовой территории
- по текущему ремонту технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации 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. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. 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. Права и обязанности сторон.**

#### **3.1. Товарищество обязано:**

3.1.1. В течение 5-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора совместно с Управляющей организацией провести обследование технического состояния домовладения и передать по акту приема -передачи Многоквартирный дом для осуществления функций, принятых на себя Управляющей организацией.

3.1.2. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию и иные документы на Многоквартирный дом и другие сооружения, расположенные на прилегающей территории передаваемого в управление Многоквартирного дома.

#### **3.2. Товарищество вправе:**

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

3.2.2. Требовать производить расчеты и начисления коммунальных услуг 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.

3.2.3. Ежемесячно осуществлять контроль за качеством работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации 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.

3.2.5. 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 в установленной законодательством РФ форме.

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

3.2.7. Ревизионная комиссия Товарищества не реже чем один раз в год проводит финансовые ревизии финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, отчета о финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему договору.

### **3.3. Управляющая организация обязана:**

3.3.1. Принять по акту приема-передачи Многоквартирный дом;

3.3.2. Осуществлять работы (предоставлять услуги) по надлежащему содержанию Многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и связанные с ним объекты недвижимости.

3.3.3 . Оказывать услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме, установленные настоящим договором (Приложение №2 и №3 к настоящему договору).

3.3.4. Начислять и осуществлять сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, начислять и осуществлять сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества.

3.3.5. Информировать собственников и Товарищество об изменениях тарифов платы за коммунальные услуги, содержания жилья, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также режима их потребления.

3.3.6. 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 обязательств по настоящему договору.

3.3.7. Обеспечивать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.8. Начислять и осуществлять сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.3.9. Выносить на обсуждение и утверждение общего собрания членов Товарищества сведений о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, иных вопросах и предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.3.10. Осуществлять контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов.

- 3.3.11. От своего имени, но за счет собственников помещений организовывать заключение договоров купли-продажи энергоносителей со сбытовыми организациями в объемах, необходимых для удовлетворения бытовых нужд и жизнеобеспечения собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.3.12. Представлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные по результатам опроса собственников жилых помещений Многоквартирного дома .
- 3.3.13. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.3.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.3.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.
- 3.3.16. Обеспечить бесперебойное функционирование всех инженерных систем и оборудования Многоквартирного дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- 3.3.17. Осуществлять контроль за качеством содержания жилья и потребления коммунальных услуг путем осмотров жилых помещений и состояния приборов учета у собственников помещений.
- 3.3.18. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке.
- 3.3.19. Оказывать содействие Товариществу в созыве и организации проведения ежегодного общего собрания членов товарищества.
- 3.3.20. Ежегодно отчитываться перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.
- 3.3.21. Ежегодно составлять и предоставлять общему собранию членов Товарищества сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год.
- 3.3.22. Осуществлять ведение бухгалтерского учета Товарищества, а также составлять и направлять бухгалтерскую отчетность Товарищества в уполномоченные налоговые органы.
- 3.3.23. Осуществлять ведение реестра членов Товарищества, также делопроизводства.
- 3.3.24. Осуществлять деятельность по ведению паспортной работы. Открывать и вести лицевые счета, осуществлять ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, необходимых справок о проживании.
- 3.3.25. Представлять членам Товарищества по их письменному запросу в месячный срок сведения о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему договору услугах.
- 3.3.26. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений Многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных

недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.3.27. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.3.28. Заключать договоры во исполнение решений общего собрания членов Товарищества, в том числе о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.29. Представлять интересы Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

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

3.3.31. От имени Управляющей организации в связи с настоящим договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом директор или иное надлежащим образом уполномоченное директором Управляющей организации лицо.

#### **3.4. Управляющая организация вправе:**

3.4.1. Принимать от собственников помещений плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

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

3.4.4. Предупреждать собственников помещений Многоквартирного дома и принимать меры в соответствии с действующим законодательством РФ по устраниению допущенных собственником помещений и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других собственников.

3.4.5. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

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

### **4. Размер и порядок внесения платы по договору.**

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы по управлению Многоквартирным домом, содержание и ремонт жилья, тарифы на коммунальные услуги устанавливается Приложением № 4 к настоящему договору в соответствии с установленными уполномоченными органами государственной власти нормативами.

4.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем в следующем порядке:

- 4.4. Плата по настоящему договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.
- 4.5. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему договору выставляются Управляющей организацией собственникам помещений многоквартирного дома - не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг.
- 4.6. В случае невнесения и (или) внесения не в полном объеме собственниками помещений платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, собственники помещений обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.
- 4.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

**5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей  
организацией ее обязательств по договору управления  
и порядок регистрации факта нарушения условий  
настоящего Договора**

- 5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Товариществом путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее одного календарного месяца с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
  - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
  - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- иными способами, предусмотренными настоящим договором и действующим законодательством РФ.

**6. Ответственность сторон.**

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо

ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, рассматриваются путем переговоров. В случае не достижения согласия в разрешении спора путем переговоров, вопрос решается в судебном порядке.

### **7. Действие договора.**

7.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до 01.06.2014г. Стороны вправе расторгнуть либо изменить настоящий договор по взаимному согласию. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ .

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

7.3. 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.

### **8. Прочие условия.**

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

### **9. Реквизиты и подписи сторон.**

#### **Управляющая организация**

**ООО «ВиК»**

603041 г. Н.Новгород, ул. Спутника, д.26

ИНН 5256106862

Р/сч 40702810003420143094

в Нижегородском филиале банка

«Возрождение» (ОАО) г.Н.Новгорода

к/сч 30101810900000000703

БИК 042227703

Директор



**С.Е. Овченко**

#### **Товарищество**

**ТСЖ «Спутник»**

603000, г.Н.Новгород, ул. Спутника, д.26

ИНН 5256104865 КПП 525601001

р/сч 40703810403420143091

в Нижегородском филиале банка

«Возрождение» (ОАО) г.Н.Новгород

к/сч 30101810900000000703

БИК 042227703

Председатель правления



**С.Н. Малеев**