

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

«11 октября 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВиК», регистрационный номер в государственном реестре юридических лиц №1115256010781, именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Овчаренко Светланы Евгеньевны, действующего на основании Устава и **Собственники многоквартирного дома №38, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, ул.Спутника, именуемые в дальнейшем «Собственники» действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, от 11 октября 2012 года), 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.

Председатель - лицо, уполномоченное собственниками помещений на руководство текущей деятельностью Совета дома, подотчетное общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющий - 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 Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализации, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует посредством заключения договоров 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 предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

Члены семей собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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 органом Управления многоквартирным домом является Управляющий и Совет дома.

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 Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг по управлению многоквартирным домом и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №3 к настоящему договору.

2.2.1. Перечень видов работ по текущему ремонту дома, его инженерных систем и оборудования приведен в Приложении №4 к настоящему договору.

2.2.2. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2 настоящего договора, может быть изменен по соглашению Сторон, а также решением Управляющего в случаях изменения действующего законодательства. Указанное решение должно быть доведено до собственников путем размещения соответствующей информации на информационном стенде многоквартирного дома в течение 5 (пяти) календарных дней с момента принятия решения.

2.4. Управляющий самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.5. Управляющий выполняет указанные выше работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющий определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющий не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и

сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющего по другим причинам, не зависящим от Управляющего.

2.6. Управляющий выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

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

3.1.3. 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.

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

3.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.6. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами по всем вопросам, касающимся исполнения Управляющим полномочий по настоящему договору (в том числе по вопросам взыскания денежных средств, подлежащих оплате собственниками по настоящему договору).

3.1.7. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.8. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.9. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

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

3.1.11. 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 Правительством РФ.

3.1.12. 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 в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.13. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (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.

3.1.14. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по

капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.15. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.16. 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.

3.1.17. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющий обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.19. Предоставлять Собственникам информацию об Управляющем, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.20. При оказании собственникам услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться "Положением об организации капитального и текущего ремонта жилых зданий" (Приложение №4).

3.1.21. 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;

3.1.22. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.

3.1.23. Ежегодно предоставлять отчет (приложение №8) Председателю, Совету дома и собственникам о выполнении условий настоящего Договора, либо путем обязательного размещения отчета на информационном стенде дома.

В отчете должно быть указано:

- размер средств, полученных в течение отчетного года Управляющим от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве средств платы за жилые помещения и коммунальные услуги,

- размер расходов Управляющего, связанного с управлением многоквартирным домом,

- список должников – собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления собственнику отчета о выполнении настоящего договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер,

- количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений многоквартирного дома и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков,

- информация о проведенных общих и частичных осмотрах здания, результатах таких осмотров, а также информация о состоянии здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

3.1.24. 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, Председателю, Совету дома.

3.1.25. Организовать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы по телефонам дежурный слесарь 89308030547, дежурный электрик 89108714785. Сотрудники указанной службы обязуются регистрировать все заявления и сообщения, поступающие от собственников и иных лиц, пользующихся помещением на законном основании.

3.1.26. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях и их устраниниях. Управляющий 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.

3.1.27. 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 устраниния 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 должны рассматриваться в день их поступления, не позднее, чем в течение одного календарного месяца должно быть организовано их устранение, о чем заявитель уведомляется Управляющим путем телефонного сообщения.

- Аварийные заявки устраняются в установленные Законодательством сроки.

- Иные заявки, предложения и жалобы должны быть рассмотрены, а указанные в них недостатки устранены в течение одного календарного месяца с момента подачи соответствующего заявления, о чем заявителю должно быть направлено извещение.

В тех случаях, когда для устраниния неисправностей требуется более длительное время в связи с необходимостью привлечения подрядной организации или иных обстоятельств, Управляющий обязан в сроки, указанные выше, путем телефонного сообщения уведомить заявителя с указанием в информационном сообщении иного срока устраниния недостатков и обоснование этого срока. В случае, если указанный в таком извещении срок будет явно превышать разумный срок для устраниния соответствующего недостатка Стороны обязуются согласовать иной срок его устраниния.

Управляющий обязуется следить за наличием указанных выше сообщений.

Прием указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по телефону/факсу 212 51 60, а также по адресу: г. Н. Новгород, ул. Спутника, дом 26.

3.1.28. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за сутки до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.29. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.1.30. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

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

3.2. Управляющий 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, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Принимать от собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. В случае невнесения собственниками платы Управляющий вправе требовать задолженность в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Предупреждать собственников о необходимости устраниния нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

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

3.2.6. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями к настоящему Договору, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющим на договорной основе.

3.2.7. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

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

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

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

3.2.11. По разрешению Общего собрания собственников сдавать в аренду, реализовывать места общего пользования, в том числе подвальные и чердачные помещения, многоквартирного дома.

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

3.2.12. 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 (передоверие), 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.

3.2.13. Изменять тарифы:

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

- на содержание и ремонт многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в год в случае изменения тарифов, расценок организаций, поставляющих и оказывающих услуги, предусмотренные п. 2.2. и 2.4.2. настоящего Договора. При этом Управляющий к письменному уведомлению об изменении тарифов, доведенному до собственников путем размещения на информационном стенде дома, прикладывает соответствующие документы, подтверждающие факт изменения тарифов или стоимости услуг,

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

Тарифы, поименованные в абзаце 1 и 2 настоящего пункта, могут быть также изменены 1 раз в год на размер предельного индекса изменения соответствующего тарифа, указанного в Постановлении Администрации г. Н. Новгорода «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения» на соответствующий период.

Информация об изменении размера тарифов доводится Управляющим до собственников (путем размещения на информационном стенде многоквартирного дома) не позднее, чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги и услуги по ремонту и содержанию многоквартирного дома по новым тарифам или нормативам.

3.2.14. Снимать показания счетчиков (воды, электричества и т.п.) не чаще 1 раза в полугодие в присутствии собственника, по итогам снятия показаний составлять соответствующий акт, по итогам снятия предпринимать необходимые действия.

3.2.15. 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.

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

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

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

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.20. Управляющий не несет ответственность:

- за ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющего денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возникшего в результате неуплаты Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- 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. 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 жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (приложение №2).

3.3.4. Предоставлять Управляющему показания счетчиков ГВС, ХВС и электроэнергии не позднее 26 числа расчетного месяца, в случае нарушения указанного срока Управляющий вправе произвести расчет по среднемесячному потреблению, а собственник обязан оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.

3.3.5. Участвовать совместно с Управляющим в процедуре проверки показаний счетчиков (воды, электричества и т.п.) не реже 1 раза в квартал, подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставления допуска Управляющего в Помещение, нести ответственность, согласно действующего законодательства.

3.3.6. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.7. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющему о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.10. Представлять Управляющему 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.

3.3.11. Уведомлять Управляющего не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.12. По требованию Управляющего и в согласованные с собственником помещения сроки представить Управляющему 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.

3.3.13. Предоставить Управляющему список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющим 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 Управляющего 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.

3.4. Собственник имеет 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 Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющим его 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 Управляющего в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

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. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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 (включающем вывоз мусора), текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, канализование;

– при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату за капитальный ремонт.

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

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с установленными тарифными ставками (Приложение №7).

4.4. Размер платы за работу и услуги, указанный в п.п. 4.2 - 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий договор.

4.5. Собственники вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

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. Если Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 1 (один) месяц для улучшения работы.

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

5.4. В случаях не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, собственники вправе потребовать выплаты неустойки, установленной законодательством о защите прав потребителей. При этом сумма указанной неустойки по заявлению собственника должна быть учтена Управляющим при выставлении платежного документа на оплату коммунальных услуг.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников не является основанием для расторжения Договора с Управляющим. С момента принятия подобного решения место собственника по настоящему договору занимает ТСЖ.

6.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. При этом автоматически с момента получения права собственности новым собственником, производится замены стороны по договору (старый собственник заменяется на нового).

6.3. 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 Управляющего, если не определен его правопреемник;

- по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении Договора другой стороной (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора),

- собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если собственниками подтверждено документально ненадлежащее выполнение Управляющим обязательств по договору и Управляющим не будут устранены нарушения условий договора в течение двух месяцев.

6.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющий вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющим в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора собственниками возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной Управляющим в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов.

6.5. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и собственниками.

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

6.7. 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 1 (одного) года.

7.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом.

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 Управляющему, 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 Управляющего. Управляющий обязан выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

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

8.1. Контроль за деятельностью Управляющего 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 Управляющего 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. Управляющий 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 обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющему о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющего 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, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), представленные по истечении данного срока, Управляющим не рассматриваются.

10.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефоном 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:

11.1. Приложение №1 Положение о Совете многоквартирного дома.

11.2. Приложение №2 Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

11.3. Приложение №3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

11.4. Приложение №4 «Положение об организации текущего и капитального ремонта жилых зданий».

11.5. Приложение №5. «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление».

11.6. Приложение №6 «Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м2 общей жилой площади в месяц».

11.7. Приложение №7 «Тарифы на коммунальные услуги, применяемые УК ООО «ВиК» для расчета с населением, соответствуют тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в 2012 году».

11.8. Приложение №8 «Отчет о финансово-хозяйственной деятельности УК ООО «ВиК» по дому ул.Спутника, дом 38.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

ООО «ВиК»:

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

тел./факс 212-51-60, e-mail: uk.vik@mail.ru

Банковские реквизиты: Нижегородский филиал банка «Возрождение»

р/сч. 40702810003420143094, к/с. 30101810900000000703, БИК 042227703

ИНН 5256106862, ОГРН 1115256010781, КПП 525601001

Директор  **Овчаренко С.Е.**

Собственники: