ДОГОВОР № 21 ЮЖ
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород «18» октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВиК» (место нахождения: г. Нижний Новгород, ул. Спутника дом 26) именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Овчеренко Светланы Евгеньевны, действующего на основании Устава, и

Собственники многоквартирного дома № 21, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар Южный, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 18.10.2017 г.), совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о следующем:

Понятия и термины, используемые в договоре.

Собственники – физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от имени и за счет собственников.

Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и пр.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация 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 придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Правительством Российской Федерации.

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 деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация и Совет многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома – орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома и активно работающий с Управляющей организацией.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

1.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, размещения данных на ГИС ЖКХ, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу, а также раскрытия информации, согласно норм действующего законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом обязуется:

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

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если решением общего собрания собственников помещений (в соответствии с п.7.1. ст.155 ЖК РФ), договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

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

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, установленных

Правительством Российской Федерации, другими нормативными документами в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

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

2.5. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация вправе оплатить выполнение работ за счет собственных средства с последующим включением указанных расходов в смету для расчета платы на содержание жилья, которая будет применяться в следующем периоде.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 (Тридцать) дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, а также предоставлять иные услуги в рамках настоящего договора.

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

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ, действующими на момент возникновения вопроса.

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

3.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, 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 первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

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

3.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами по всем вопросам, касающимся исполнения Управляющей организацией полномочий по настоящему договору (в том числе в органах местного самоуправления).

3.1.11. Составлять сметные расчеты на выполняемые работы.

3.1.12. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту, расчет расходов на их проведение.

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

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

3.1.15. 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.

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

3.1.17. Вести реестр собственников многоквартирного дома, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

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, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

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

3.1.20. Оказывать собственникам содействие в оформлении и получении собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

3.1.21. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.

3.1.22. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.23. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях и их устранениях.

3.1.24. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Прием указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Спутника, д. 26, бульвар Южный, д.9.

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

3.1.26. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

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

3.1.28. 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.

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

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

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

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в содержание статей «Содержание и ремонт», оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

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

3.2.11. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество многоквартирного дома в целях его надлежащего содержания.

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 денежных средств.

3.2.13. Изменять тарифы:

Управляющая организация имеет право изменять тарифы и размер платы:

- на коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В этом случае не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, а также внесения изменений в настоящий договор.
- платы на содержание жилого помещения. Изменение размера платы осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений. В случае, если собственники на таком общем собрании не приняли решения о размере платы, Управляющая организация применяет размер, установленный органом местного самоуправления для соответствующей категории домов и уровня благоустройства.

В случае остатка по итогам года денежных средств в связи с применением платы, установленной органом местного самоуправления, такие денежные средства управляющая организация в течение следующего года расходует на благоустройство.

Информация об изменении размера тарифов и платы доводится Управляющей организацией 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 платы за содержание жилого помещение по новым тарифам или нормативам.

3.2.14. 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.

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

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.17. Управляющая организация не несет ответственность:

- за ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющей организации 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.);
- за ущерб, причиненный вследствие форс-мажорных обстоятельств.

3.2.18. Самостоятельно устанавливать период проведения корректировки по отоплению с соблюдением норм действующего законодательства. О предстоящей корректировке Управляющая организация уведомляет Собственников не менее чем за 30 дней до проведения корректировки в платежном документе с указанием периода приема показаний теплораспределителей (для многоквартирных домов не оборудованных диспетчеризированной системой учета и снятия таких показаний).

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, работы и услуги по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности сохранения эстетики жилого жома и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также

упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции жилого микрорайона, соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме и жилом микрорайоне.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации показания счетчиков ХВС, ГВС и электроэнергии не позднее 20 числа расчетного месяца, в случае нарушения указанного срока Управляющая организация вправе произвести расчет по среднемесячному и нормативному потреблению, а собственник обязан оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.

3.3.5. Участвовать совместно с Управляющей организацией в процедуре проверки показаний индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии и т.п.) согласно периодичности, установленной нормативными правовыми актами, подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставлении допуска представителей Управляющей организации в помещение, оплачивать коммунальные услуги, согласно действующего законодательства.

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

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

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества по телефонам, размещенным на информационных стендах на первых этажах в каждом подъезде многоквартирного дома.

3.3.9. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.11. Предоставить Управляющей организации копию документа, удостоверяющего право собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии документов предоставляются по соглашению сторон.

3.4. Собственники имеют право:

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

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по Договору управления.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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 законодательством РФ порядке.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, платы за содержание жилого помещения.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1кв.м. определяется в соответствии с установленными тарифами.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается сроком на 1 год. Размер платы может быть изменен до истечения года его применения в случаях:

- внесения в нормативные правовые акты, регулирующие жилищно-коммунальную сферу, изменений увеличивающих периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- включения уполномоченными органами в плату дополнительных работ и услуг;

- изменения структуры платы на содержание жилого помещения.

В указанных случаях изменение размера платы может быть осуществлено без решения общего собрания собственников помещений в том случае, если в тексте нормативного правового акта содержится условие о необязательности получения согласия собственников помещений.

4.4. Изменение размера платы за содержание жилого помещения производится в следующем порядке: собственники на ежегодном внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома обязаны принять решение о размере платы за содержание жилого помещения на следующий год с учетом предложений Управляющей организации и направить соответствующее решение в управляющую организацию. В случае непринятия такого решения или не проведения общего собрания собственников помещений, Управляющая организация применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления для соответствующей категории домов и уровня благоустройства.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством Российской Федерации с учетом действующих в регионе тарифных ставок.

4.6. Изменение размера платы в порядке, предусмотренном п. 3.2.13 настоящего договора, не требует внесения изменений в настоящий договор.

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

4.8. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются

собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1- го по последнее число каждого месяца.

4.9. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. При внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер и порядок начисления пеней определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

5.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;
- 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 Управляющей организацией обязательств по договору и Управляющей организацией не будут устранены нарушения условий договора в течение двух месяцев.

5.5. В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора собственниками возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов.

5.6. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

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

5.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю, Совету дома, а в отсутствии такого – одному из собственников на хранение.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1 Настоящий договор считается заключенным с момента его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 1 (одного) года, автоматически пролонгируется на каждый последующий период, без ограничения количества пролонгаций.

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

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

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, 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.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома. Годовой отчет выполняется Управляющей организацией по форме акта, утвержденного Приказом Минстроя России № 761/пр от 26.10.2015 г. и в случае его изменения не требует внесения изменений в настоящий договор.

Годовой отчет при отсутствии возражений подписывается председателем совета многоквартирного дома, а при его отсутствии один из собственников.

7.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

7.4. Управляющая организация ежемесячно вывешивает на информационных стендах в подъездах многоквартирных домов акты о выполнении работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Если в течение 3-х календарных дней в адрес Управляющей организации не поступит письменных возражений и замечаний по качеству и объему работ, отраженных в акте, то такие работы будут считаться принятыми.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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.

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

8.3. 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.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 10 (Десяти) 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, Управляющая организация не рассматривает.

9.2. 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, телефаксом по адресу, указанным в Договоре.

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

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

9.5. 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.

9.6. 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 действующей на тот момент редакции.

9.7. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 1 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Приложение №1 Правила проживания и использования общего имущества многоквартирного дома № 21 по бульвару Южному..

10.2. Приложение №2 «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление».

10.3. Приложение №3 «Стоимость, перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и управлению».

10.4. Приложение №4 «Границы эксплуатационной ответственности».

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:
ООО «ВиК»
603041, г. Нижний Новгород, ул. Спутника, д.26
тел./факс 212-53-00, e-mail: uk.vik.@mail.ru
ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК», к/с 30101810422020000718,
р/с 40702810114170000804, БИК 042202718,
ИНН 5256106862, ОГРН 1115256010781, КПП 525601001

Директор _____ **Овчеренко С.Е.**

Собственники: в соответствии с реестром