

Договор управления многоквартирным домом

г. Арзамас, Нижегородская обл.

23 мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДомСервис» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Сухомозовой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: Нижегородская область, город Арзамас, улица Свободы, дом 5, именуемые в дальнейшем Собственники, действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, далее «Договор» о нижеследующем:

1. Общее положения

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

1. Многоквартирный дом - дом, расположенный по адресу: Нижегородская область, город Арзамас, улица Свободы, дом 5, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.

2. Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющий на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме.

3. Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования.

4. Общее имущество – имущество, являющее принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящейся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенной для обслуживания, использования и доступа к помещением и тесно связанное с ними назначением.

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

5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно правовой формы на выполнение функций по управлению таким домом.

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

7. Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение,

электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз ТБО.

8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами РФ.

10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурсов с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а так же с целью улучшений его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещения. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения

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

12. Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а так же долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно – правовой формы, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, газ, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

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

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

2. Предмет договора

1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

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

2.1.2. Планирование необходимых ресурсов по содержанию, текущему и капитальному

ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными актами РФ.

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

2.1.4. Подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.1.5. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.6. Разработка и реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

2.1.7. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения и прочих услуг.

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

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

2.1.10. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.11. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение внесение изменений и дополнение в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а так же документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.

2.1.13. Прием и рассмотрение обращений жалоб Собственника.

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

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

2.1.16. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией, в соответствии с настоящим договором, устанавливаются в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами РФ.

3. Права и обязанности сторон

2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.2.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния.

2.2.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с действующим законодательством РФ. Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются Управляющей компанией, самостоятельно, исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.

- 2.2.4. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых и нежилых помещений счета в срок до 15 числа месяца.
- 2.2.5. Своевременно информировать собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации.
- 2.2.6. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством.
- 2.2.7. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:
- Оформление документов (копий), выписок, справок связанных с правом собственности на помещение;
 - Оформление документов (копий) связанных с перепланировкой помещений;
 - Принятие мер для оформления и получения Собственниками помещения и членами их семей субсидий и дотаций предусмотренных законодательством.
- 2.2.8. Вести и хранить техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом баз данных.
- 2.2.9. Копии технической документации должна быть представлена Собственнику или его доверенному лицу, в течение 5 рабочих дней, с момента предоставления соответствующего требования.
- 2.2.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников жилых и нежилых помещений, денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.
- 2.2.11. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.
- 2.2.12. Исправлять повреждения санитарно – технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению.
- 2.2.13. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб собственника многоквартирного дома на действие (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.2.14. Принимать документы на регистрацию граждан.
- 2.2.15. Ежегодно представлять Собственникам отчет, о выполнении договора управления за предыдущий год до 31 марта.
- 2.2.16. Рассматривать заявление, жалобу, иное письменное требование Собственника и направлять на него ответ заявителю в течение 20 рабочих дней с момента получения такого требования.
- 2.2.17. Управляющая организация раскрывает информацию об отчете управления многоквартирным домом в рамках действующего законодательства согласно Постановления Правительства №731 от 23.09.2010 года.

3. Управляющая организация имеет право:

- 2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.3.2. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников, не утвердило порядок согласования выбора подрядчика.
- 2.3.3. Вносить поштатные изменения в смету расходов на содержание жилого дома без уведомления собственника, если это не ведет к изменению общей стоимости и качеству работ по договору.
- 2.3.4. Осуществлять взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд.

2.3.5. В случае невнесения собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 6 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водоснабжения, электро- и теплоэнергии, в порядке установленным действующим законодательством.

2.3.6. Осуществлять контроль над качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника.

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

2.3.8. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.3.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующие отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию и предоставлению коммунальных услуг.

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

2.3.11. Заключать договоры на размещение и распространение рекламы, монтируемой и располагаемой на внешних стенах, крышах, подъездах и иных конструктивных элементах многоквартирного дома, в соответствии с ФЗ РФ «О рекламе».

2.3.12. Заключать договоры на размещение, эксплуатацию средств и сооружений связи в многоквартирном доме, в соответствии с ФЗ РФ «О связи».

2.3.13. При выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, Управляющая компания имеет право производить начисления за коммунальные услуги согласно количеству проживающих и установленных нормативов.

4. Собственник обязуется

- 2.4.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.
- 2.4.2. Своевременно оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.
- 2.4.3. В случае отчуждения права собственности на жилое помещение, Собственник обязан известить об этом Управляющую компанию, а так же погасить свою задолженность (в случае наличия таковой) за услуги перед Управляющей компанией.
- 2.4.4. В случае нарушения сроков оплаты за коммунальные услуги, Собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющей компании на принадлежащую на праве собственности площадь (квартиру) для ограничения или полного отключения услуги.
- 2.4.5. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутрименовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.
- 2.4.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.
- 2.4.7. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.
- 2.4.8. Ежемесячно, своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей организации в срок до 30 числа текущего месяца, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.
- 2.4.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 2.4.10. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 2.4.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 2.4.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технологические возможности внутрименовой электрической сети, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качества оказания услуг другим пользователям.
- 2.4.13. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии в любое время.
- 2.4.14. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений.
- 2.4.15. Не совершать действий связанных с отключением многоквартирного дома от

подачи электроэнергии, воды.

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

2.4.17. Компенсировать ущерб Управляющей компании (штрафные санкции, пени, убытки), если причиной послужило действие или бездействие Собственников, не позволившее Управляющей компании выполнить предписание надзорных органов и решения судов, либо отклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписания (решений) вышеуказанных органов.

2.4.18. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению.

2.4.19. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

5. Собственник имеет право

2.5.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.5.2. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

2.5.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.5.4. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала текущего года.

2.5.5. Правление в лице Председателя принимает решение о проведении конкретных работ по текущему ремонту и направляет данное решение в Управляющую организацию в течение 3-х рабочих дней с момента принятия данного решения, для составления сметы расходов. Смета составляется Управляющей организацией в течение 10-ти рабочих дней, после чего Председателю направляется смета для утверждения. Управляющая компания приступает к выполнению работ согласно графика выполнения работ. По окончании работ стороны договора должны заключить акт приемки работ (Приложение №4). В случае возражений составляется протокол разногласий.

2.5.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

2.5.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору.

2.5.8. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.5.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством РФ.

2.5.10. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества собственников помещений.

2.5.11. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

2.5.12. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.5.13. Требовать от Управляющей компании предоставления документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления, или информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг или выполненных работ.

2.5.14. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3. Платежи по договору

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение.

2. Стоимость работ устанавливается исходя из общей площади обслуживаемых жилых и нежилых помещений, количества проживаемых граждан и цен, определяемых в соответствии с Протоколом согласования цены. При изменении условий оказания услуг, а также утверждении в установленном органом местного самоуправления порядке новых величин тарифов по оплате жилья гражданами и стоимости коммунальных услуг, стоимость работ по договору подлежит изменению с даты вступления их в законную силу для третьих лиц.

3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Нижегородской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством.

4. Льготы и субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются жильцам дома в соответствии с действующим законодательством.

5. Собственники жилых и нежилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей организации.

6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

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

4. Разрешение споров

1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
2. Настоящий договор заключен на срок 1 (один) год.
3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.
4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора в срок не позднее 30 дней по окончании срока его действия он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

6. Заключительные положения

1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который храниться в Управляющей организации.

Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих право владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

2. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период указанный в них или установленный настоящим договором.

3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «ДомСервис»

ИНН / КПП 5243032927 / 524301001

ОГРН / ОКПО 1135243001090 / 22805419

ОКВЭД 70.32

Р/счет 40702810218380000406

в ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»

к/с 30101810200000000721

БИК 042204721

Юридический адрес: 607220, Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Калинина, д. 41, корп. 3, кв. 31.



/О.Н. Сухомозова/