

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

« ____ » _____ 201_ г.

ООО «Жилищно-ремонтный проект», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Баташова Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Собственник, на основании _____ с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от " __ " _____ 2010 г. № _____, хранящийся в помещении №28 дома расположенного по адресу г. Нижний Новгород, бульвар Мира д. 7.

1.2 Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением общей площадью _____ кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар Мира, д.7.

1.3. 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, 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 и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар Мира, д.7, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.16) регулируются отдельным договором.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) Адрес многоквартирного дома: г.Нижний Новгород, бульвар Мира, д.7.
 - 2) Кадастровый номер многоквартирного дома: -
 - 3) Серия, тип постройки: индивидуальный, жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.
 - 4) Год постройки: 2010
 - 5) Степень износа по данным государственного технического учета: 0
 - 6) Степень фактического износа: 0
 - 7) Год последнего капитального ремонта: -
 - 8) Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -
 - 9) Количество этажей: 3-18+подвал
 - 10) Количество подъездов: 1
 - 11) Наличие подвала: имеется
 - 12) Наличие цокольного этажа: нет
 - 13) Наличие мансарды: -
 - 14) Наличие мезонина: -
 - 15) Количество квартир: 87
 - 16) Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 30
 - 17) Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -
 - 18) Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -
 - 19) Строительный объем: 43742 куб. м
 - 20) Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 11710 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 5566,8 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 3493,3 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2466 кв. м
 - 21) Количество лестниц: 3 шт.
 - 22) Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: -
 - 23) Кадастровый номер земельного участка: -
- 2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2.6. В случае необходимости, с согласия Собственника, правила данного договора могут распространяться на иные виды услуг, оказываемые собственнику жилого помещения. Отсутствие возражений по поводу принятия и оплаты новой услуги в течение 30-ти дней, считается согласием на включение ее в предмет данного договора, и является основанием для выставления счетов за данную услугу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложении №2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(й) в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.7. Представлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.8. Производить по требованию Собственника сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных законодательством Российской Федерации неустоек (штрафов, пеней).

3.1.9. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать не позднее 3 рабочих дней справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.10. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.12. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет проживающих в доме.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

3.1.16. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.17. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.19. Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. Вести и хранить документацию (базы данных заказчика - застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.21. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.22. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.23. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Не позднее 2 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

3.1.25. Представить Собственнику следующую информацию об исполнителе:

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информацию о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд.

3.1.26. Ежегодно, не позднее второго квартала, представлять отчет об исполнении условий настоящего Договора общему собранию Собственников.

3.1.27. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.28. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.29. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, в том числе жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан, и своевременно информировать об этом Сторону по договору.

3.1.30. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по отдельным договорам.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3.3. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.3.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.3.6. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии.

3.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшем полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами, а в случае получения платежного документа позднее первого числа месяца, следующего за истекшим – в течение десяти дней со дня получения. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

г) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

н) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.4.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.4.5. Представлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма/аренды;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты населения;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.4.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.8. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.4.9. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев).

3.4.10. Своевременно извещать Управляющую организацию о показаниях приборов учета потребленных ресурсов. При непредставлении Собственником данных фактически потребленных ресурсов Управляющая организация самостоятельно производит расчет коммунальных услуг. Сверка показаний приборов учета производится работниками Управляющей организации ежеквартально.

3.4.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.5. Собственник вправе:

3.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.5.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.5.3. Частично быть освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

3.5.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.5.5. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.7. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО/НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливаются в соответствии

с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома со всеми удобствами с двумя лифтами и мусоропроводом является расчетной величиной и составляет 19,19 руб/кв.м.

4.4. Размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет 1,50 руб/кв.м.

4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

4.5.1. Материальные расходы.

4.5.1.1. Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.5.1.1.1. Расходы по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования, относящиеся к общему имуществу, включая расходы по осмотрам его технического состояния.

4.5.1.1.2. Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

4.5.1.1.3. Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования в домах, оборудованных лифтами.

4.5.1.1.4. Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности.

4.5.1.1.5. Расходы по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

4.5.1.1.6. Расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

4.5.1.1.7. Расходы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, за исключением вышеперечисленных.

4.5.1.2. Материальные расходы управляющей организации.

4.5.2. Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды управляющей организации.

4.5.3. Амортизация оборудования и инвентаря управляющей организации, используемых в процессе предоставления услуг по управлению многоквартирным домом.

4.5.4. Прочие расходы, связанные с предоставлением услуг по управлению многоквартирным домом, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых/нежилых помещений и коммунальных услуг.

4.6. Размер платы, указанный в пунктах 4.3 и 4.4 подлежит изменению в случае принятия новых норм и требований в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством, увеличения цен на ГСМ, увеличения тарифов на тепловую и электроэнергию, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей; девальвации рубля, увеличения налоговых платежей, изменения размеров страховых и иных платежей, а также изменении других факторов влияющих на деятельность по управлению многоквартирным домом с даты утверждения соответствующих норм, правил, требований, тарифов, цен и т.д.

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

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.9. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.7 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт жилого может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.12. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

- почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан), а для жилых помещений

государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

- указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, площадь помещения, значения тарифов (цен) на жилищные и коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

- объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод;

- другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.13. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет 40702810800150000075 в филиале ОАО «ГУТА-БАНК» в г. Нижнем Новгороде, БИК 042227727 к/с 30101810300000000727.

4.14. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги

Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Ответственность за сохранность и содержание внутриквартирного имущества и оборудования лежит на Собственнике помещения.

5.7. Собственник и члены его семьи, а также иные лица, проживающие в жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам Собственника.

5.8. Управляющая организация, 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, то есть 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.

5.9. 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.

5.10 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.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6.4. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с _____.

6.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищно-ремонтный проект»
Юр.адрес: 603086, Г.Нижний Новгород,
бульвар Мира, д.17а, оф.13,
ИНН 5257117306 КПП 525701001
Р/с 40702810800150000075
в филиале ОАО «ГУТА-БАНК» в г.Нижнем
Новгороде
БИК 042227727
к/с 30101810300000000727

ФИО _____

Паспорт _____

Тел. _____

Директор _____ Р.В.Баташов
М.п.

_____/_____

Приложение № 1
к договору
управления многоквартирным домом
№ _____ от _____ 201_ г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1.1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, определяющиеся на основании технического паспорта жилого дома № 7 по бульвару Мира в г. Нижний Новгород:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи,
- технические помещения в подвале дома, согласно списку помещений МОП, указанного на стр. 50 технического паспорта;
- крыши.

1.2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома:

- фундаменты;
- несущие стены;
- плиты перекрытий;
- несущие колонны;

- оконные и дверные заполнения лестничных клеток и технических помещений;

- крыльца над входом в подъезды

1.3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,

1.4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

1.5. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Параметры и техническое состояние конструктивных элементов многоквартирного дома указываются в акте осмотра многоквартирного дома.

3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещением Собственника являются:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в квартире) на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля на первом сварном соединении на стояке;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;

- по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Управляющая организация

Собственник

Директор _____ /Р.В.Баташов /

_____ / _____ /

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту жилого многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории

Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечание
1	2	3	4
1.	Крыши	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия.	3	
3.	Каменные конструкции	4	
4.	Железобетонные конструкции	4	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	4	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
7.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	4	Осмотр систем центрального отопления проводится в отопительный период и перед началом отопительного сезона)
8.	Тепловые вводы	2	
9.	Электрооборудование	6	
10.	Мусоропроводы	Ежемесячно	
11.	Вентиляционные каналы	4	
12.	Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи	3	
13.	Вспомогательные помещения здания (лестничные	4	(В период подготовки к
14.	Полы в местах общего пользования	4	
15.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
16.	Придомовая территория		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)

Помещения дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями жильцов.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в специальном журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1	2	3
1.	<p>Наладка сантехоборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентиляей; 	1 раз в год
2.	<p>Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; - смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводнораспределительных устройств. 	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p>

3. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	с 1 января по 25 апреля.
1.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.	
1.2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	
1.3.	Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков.	
1.4.	Консервация системы центрального отопления.	
1.5.	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.	
1.6.	Текущий ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	
1.7.	Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений.	
1.8.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.	
1.9.	Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен.	
1.10.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках.	
1.11.	Укрепление домовых знаков.	
1.12.	Непредвиденные работы.	
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	с 1 мая по 1 сентября.
2.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	
2.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами.	
2.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.	
2.4.	Ремонт кровель.	
2.5.	Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил техники безопасности при эксплуатации теплопотребителей и тепловых сетей потребителя, ограждение прямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций.	
2.6.	Ремонт, утепление и прочистка и вентиляционных каналов.	

2.7.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.	
2.8.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.	
2.9.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока.	
2.10.	Устранение причин подтопления подвальных помещений.	
2.11.	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
2.12.	Непредвиденные работы.	

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований) и по заявкам жильцов.

К работам аварийного характера в жилом здании относятся:

- Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
Выезд специалистов на место аварии не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
Принятие мер по немедленной локализации аварии.

5. Уборка мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки, мусорокамеры)

5.1. Работы по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусорокамеры
1	2	3	4	5	6
1.	Влажное подметание лестничных площадок первого этажа жилой части здания	6 раз в неделю	6 раз в неделю	6 раз в неделю	6 раз в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	-	-
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	6 раз в неделю	-	6 раз в неделю
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	-	-	6 раз в неделю	-

6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	-
7.	Мытье окон	1 раз в год			
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю			

9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков				1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках				2 раза в год

5.2. Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3.	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
4.	Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
5.	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	По мере необходимости

6. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	Холодный период	
1.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток

1.7.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улицы, номера дома	2 раза за холодный период
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток
2.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн	2 раза в месяц
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток, при необходимости
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.10.	Мойка территорий	3 раза в сезон

Управляющая организация

Собственник

Директор _____ /Р.В.Баташов /

_____ / _____ /