

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Курская область, г. Железногорск

28 июля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НУК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Смолдина Михаила Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф.И.О. или полное наименование юридического лица – Собственника помещения)

являющийся(-ее.-ая.-ие)ся собственником жилого (нежилого) помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв.м, находящегося в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Курская область, г. Железногорск, Демский пер., д. 8, на основании

Свидетельства о праве собственности

(документ, подтверждающий право собственности (договор, свидетельство от 04.10г.

указанием даты выдачи и кем выдан)

именуемый(-ая,-ое,-ые) в дальнейшем «Собственник(-и)», действующий(-ие) в соответствии с полномочиями, предоставленными Протоколом ОС от 26.07.2016г.

(документ, на котором основаны полномочия)

с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника(-ов) помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Курская область, г. Железногорск, ул. Демский пер., д. 8, за плату в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения и пользующимся помещением в этом доме лицам, вселенным Собственником по договорам социального найма и аренды, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, и определены в соответствии с п. 1.2. настоящего договора.

При заключении и исполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием в помещении Собственника(-ов) является: на системе водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) в помещении Собственника(-ов); на системе канализации – плоскость раструба тройника (присоединение оборудования Собственника(-ов) к коммунальной канализационной сети); на системе отопления – присоединение отопительных приборов в помещении Собственника(-ов); на электрооборудовании и электрических сетях – отключающее устройство (индивидуальный прибор учета) на помещении Собственника(-ов); по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, условиями настоящего договора, действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением № 2 к настоящему договору, с учетом требований действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-

вытекающие из данного полномочия (в том числе передавать спор на рассмотрение третейского суда).

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником(-ами) противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством, требовать устранения нарушений.

2.2.4. По предварительному уведомлению Собственника(-ов), производить осмотр санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника, с целью проверки их состояния.

2.2.5. В аварийных ситуациях при отсутствии Собственника(-ов) помещения, а также ключей от помещений, вскрывать помещение в присутствии представителей-правоохранительных органов, организаций обслуживающих многоквартирный дом, с обязательным составлением протокола.

2.2.6. Представлять Собственникам помещений (общему собранию собственников) предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, по установлению перечней работ и услуг, предусмотренных приложением № 2 к настоящему договору.

2.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Собственник(-и) обязан(-ы):

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

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги (в том числе на общедомовые нужды) и др.), а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятому в соответствии с законодательством РФ.

Нести расходы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в размерах, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.3. Обеспечить представителям Управляющей организации доступ в помещение, включая работников организаций, осуществляющих обслуживание общего имущества многоквартирного дома, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника(-ов). В аварийных ситуациях предоставить доступ в помещение в любое время.

2.3.4. При отсутствии в помещении Собственника(-ов) и членов его семьи более 24 часов, сообщить Управляющей организации, свои контактные телефоны, адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника(-ов), в соответствии с п. 2.2.5 настоящего договора.

2.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов и оборудования, относящихся к общему имуществу, и находящихся в помещении Собственника(-ов).

2.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника, с предоставлением подтверждающих документов.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней, с момента наступления соответствующего обстоятельства, следующие сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. (наименования и реквизитов юридического лица) нанимателя (арендатора), о смене нанимателя (арендатора);

- о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

2.3.8. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

- 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 законом порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 часов (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- не использовать общее имущество многоквартирного дома без решения общего собрания собственников;
- не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу многоквартирного дома и (или) имуществу собственников.

2.3.9. Предоставлять в сроки, установленные Управляющей организацией, сведения о показаниях индивидуальных приборов учета (при их наличии) за расчетный месяц. В случае не предоставления вышеуказанных сведений, расчет потребленных коммунальных ресурсов производится на основании действующих нормативов потребления. При последующем поступлении от Собственника письменного заявления с прилагаемыми показаниями индивидуальных приборов учета, Управляющая организация в следующем месяце осуществляет корректировку расчетов.

2.4. Собственник имеет право:

- 2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.
- 2.4.2. Получать весь комплекс услуг и работ, предусмотренных условиями настоящего договора.
- 2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных ей вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

3.1. Цена договора определяется исходя из стоимости коммунальных услуг, стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам и ценам Курской области, Железнодорожной городской Думой, иными нормативными актами, уполномоченных органов государственной власти.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации;
- в соответствии с ценами (тарифами) за содержание и ремонт общего имущества (жилого помещения) за 1 кв.м в месяц, утвержденными органами государственной власти и (или) местного самоуправления (если собственниками на общем собрании не принято решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества (жилого помещения)).

Ежемесячная плата Собственника(-ов) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение общей площади помещения (квартиры) на размер платы за 1 кв.м в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества указан в приложении № 2 к настоящему договору.

3.5. Размер платы за услуги, указанные в пп. 3.2. - 3.4. настоящего договора может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления дополнительное соглашение к договору не составляется.

3.6. Собственник(-и) (наниматель, арендатор) ежемесячно до 30-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносит плату за жилищно-коммунальные услуги (содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и др.) на основании платежных документов, в пункты приема платежей, действующие на момент оплаты.

3.7. Неиспользование Собственником(-ами) (нанимателем, арендатором) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, в случае отсутствия в помещении Собственника(-ов) индивидуальных приборов учета, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого с учетом предложений Управляющей организации. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала и окончания капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования капитального ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

3.11. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилищно-коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения причиненного ущерба в добровольном порядке, а в случае отказа, обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба.

4.4. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

4.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, выполнения работ и сроков их предоставления, в случае, если ущерб, причинен в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) собственниками в своих помещениях.

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

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником посредством:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- реализации прав, указанных в п. 2.4.1. настоящего договора;
- подача в устной и (или) письменной форме жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий настоящего договора. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая Собственника (нанимателя, арендатора) помещения, представителя Управляющей организации, свидетеля (свидетелей).

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие по настоящему договору, разрешаются путем переговоров сторон. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в установленном законодательством порядке.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с 01» 08 2016 г. и действует по 01» 08 2019 г.

Действие договора считается продленным на тот же срок, если ни одна из сторон за 30 (тридцать) дней до окончания действия договора не заявит о его расторжении (собственники предоставляют в этом случае надлежаще оформленный протокол общего собрания). Договор продлевается по истечении срока неограниченное число раз.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник(-и) должен быть предупрежден не позднее чем за месяц до прекращения настоящего договора, в случае, если: многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств за которые Управляющая организация не отвечает; Собственники приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

В случае если Собственники приняли на общем собрании решение об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Собственники обязаны письменно уведомить Управляющую организацию не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего договора, с приложением копии протокола общего собрания, и согласовать с Управляющей организацией дату прекращения договора.

Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставленных (оказанных) до расторжения договора.

6.4. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.5. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК «НУК»
307178, Курская обл., г. Железногорск,
ул. Димитрова, д. 3/5
ИНН/КПП 4633038175/463301001
р/с 40702810700370100531
в ПАО «БИНБАНК»
к/с 30101810200000000205,
БИК 044525205

(Ф.И.О. или наименование юридического лица –

собственника помещения
Адрес: Железногорск Курский
ул. Димитрова, пер-к
3.5 кв
Паспорт: сер _____
дата выдачи _____
кем выдан Курский отд.



Состав общего имущества и техническая характеристика жилого дома

II. Общие сведения о многоквартирном доме

26. Адрес многоквартирного дома Курская обл., г. Железногорск, ул. Детский пер 8
27. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
28. Серия, тип керамзитобетон
29. Год постройки 1979 г.
30. Степень износа по данным государственного технического учета _____
31. Степень фактического износа _____
32. Год последнего капитального ремонта _____
33. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
34. Количество этажей 5
35. Наличие подвала есть
36. Наличие цокольного этажа есть
37. Наличие мансарды нет
38. Наличие мезонина нет
39. Количество квартир 60
40. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
41. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не пригодными для проживания _____
42. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
43. Строительный объем 9668 куб. м
44. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3279.3 кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1845.5 кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
45. Количество лестниц 4 шт.
46. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 278м2
47. Уборочная площадь общих коридоров _____
48. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____
49. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
50. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая при стройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система,	Техническое состояние элементов общего имущества
---------------------------------------	--	--

	отделка и прочее)	многоквартирного дома
1.Фундамент	Св.ж/бетонные	
2.Наружные и внутренние капитальные стены б.перегородки	Керамзито-бетонные	
4.перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	Керамзито-бетонные железобетонные железобетонные	
5. Крыша	Мягкая совмещенная	
6.Полы	линолеум	
7.Проёмы оконные дверные	По 2 створных переплета простые	
8.Отделка	Оклейка обоями Окраска, побелка.	
9. Электрические, санитарно-техническое оборудование	Центральное отопление водопровод электроосвещение телефон телевидение Ванны с водостоком горячая вода Телефонные сети и оборудование Газоснабжение канализация	
10.Разные работы	крыльца	

Утверждаю условия договора
управления многоквартирным домом.

Управляющая организация

Собственник

Тариф
ежемесячной оплаты услуг (работ) по содержанию мест общего пользования и ремонту общего имущества жилого дома ул. Детский переулок д. 8

№ п/п	Вид, содержание услуг (работ)	Тариф на 2016г. (с 01.07.2016 г.) (руб/м2)	Периодичность, обоснование выполнения.
1.	Управление и организация работ по обеспечению жилищно-коммунальных услуг дома		По договору
2.	2.1.Содержание придомовой территории, в том числе: -подметание земельного участка (бетона), уборка мусора с газонов, очистка урн -стрижка газонов -ликвидация наледи, сбрасывание снега и сбивание наледи с крыш, сдвигка снега 2.2.Содержание всех помещений, том числе: -подметание полов в МОП -влажная уборка полов в помещениях -мытьё и протирка дверей и окон -уборка чердачных и подвальных помещений 2.3.Содержание и техническое обслуживание общего имущества, в том числе: - устранение не исправностей в работе систем (вода, стоки, теплоснабжение) - текущий ремонт малых архитектурных форм -технический надзор (общие и частичные осмотры) - подготовка дома к сезонной эксплуатации -устранение неисправностей в работе систем (электроснабжение, дымовентиляционных каналов) - диспетчерское обслуживание -аварийное устранение неисправностей в работе всех систем		ежемесячно 3раза в неделю 1 раз в год По необходимости Ежемесячно 5 раз в неделю 1 раз, в месяц 2раза в год 1 раз в год при необходимости 1 раз в год 2раза в год ежегодно при необходимости ежесуточно ежесуточно
3.	Внеплановые (непредвиденные) материальные затраты и работы по техническому обслуживанию общего имущества		
4.	У слуги (работы)по содержанию специальных общедомовых систем и технических устройств и прочие специальные услуги. 4.1.Техническое обслуживание лифтов 4.2.Дезинсекция и дератизация 4.3.Техническое обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления. 4.4.техническое обслуживание водоподогревателей горячего водоснабжения. 4.5. техническое обслуживание внутридомового газового оборудования		Выполняются Подрядчиком По договору По необходимости По договору По договору По договору
5.	Тариф оплаты услуг (работ) по содержанию мест общего пользования и ремонту общего имущества жилого дома	11,08 в том числе ВДГО 0,31	

Управляющая организация _____

Собственник _____