

## Управления многоквартирным домом

г. Нижний Тагил

01 сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Тагил» (ИНН 6623109871), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Вячеслава Олега Николаевича**, действующего на основании Устава, лицензия № 571 от 16.07.2015 года и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица Красная, дом 4 от «21» августа 2015 года), и собственников помещений в МКД по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица Красная, дом 4 (Приложение № 6 к настоящему Договору) именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Нижний Тагил, ул. Красная, дом 4.

1.2. Собственники – лица, владеющие на праве собственности жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица Красная, дом 4. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме «Собственников» помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещений, находящихся в их собственности.

1.3. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношении с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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 принадлежащие для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовых территорий, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение.

1.6. Члены семьи Собственников жилых помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с Собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семьи собственников жилых помещений обязаны использовать данные помещения по назначению, обеспечивать их сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением в соответствии с условиями соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании решения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого решения.

1.8. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Обеспечение предоставления Собственникам коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, в соответствии с утвержденным минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. (Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

2.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении №3, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения в многоквартирном доме либо в результате действия неправомерной силы. Если в результате действия Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия неправомерной силы, указанных в Приложении №3, становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленных настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания; - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками и владельцами помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять интересы собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение собственниками и владельцами помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр собственников и владельцев, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общее собрание Собственников многоквартирного дома;

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, жилищно-коммунальных услуг и членов санитарного состояния;

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Оказывать услуги по предоставлению информации о состоянии многоквартирного дома, в том числе в отношении прав собственности собственников на помещения;

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, предложениях об объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае неисполнения Собственниками платы за жилищно-коммунальные услуги, полагать возмещения электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственниками производить осмотр технического состояния инженерного оборудования помещений Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилье, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников дома инициировать, пристраивать за счет Собственников средств в существующих строениях жилье и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

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

3.2.7. Уведомлять не чаще 1 раз в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками исполнителю сведений о показателях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а так же проверку состояния указанных приборов учета.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и прилегающей территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и прилегающей территории.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории МО «город Нижний Тагил» Свердловской области норматива потребления коммунальных услуг.

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

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

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

3.4.5. Созывать и проводить Общее Собрание собственников многоквартирного дома, заручившись поддержкой об этом

