**ДОГОВОР № И4**

**управления многоквартирным домом**

г. Нижний Новгород «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРЕСВЕТ» ИНН 5260460859; ОГРН 1195275005507; (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 21.05.2019г. №633), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пыркова Олега Петровича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г.Нижний Новгород ул. Ижорская д.4** действующие на сновании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г. №\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижесле­дующем:

# Общие положения

* 1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г.Нижний Новгород ул. Ижорская д.4, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.
  2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.
  3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора с момента внесения дома, расположенного по адресу г.Нижний Новгород ул. Ижорская д.4 в реестр лицензии Управляющей организации.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

* 1. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
  2. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.
  3. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1. **Предмет Договора**
   1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Нижний Новгород ул. Ижорская д.4 (далее – многоквартирный дом) обязуется:
      1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.
   2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

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

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

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

* 1. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

1. **Права и обязанности Управляющей организации**
   1. **По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:**
      1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.
      2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.
      3. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.
      4. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.
      5. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.
      6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.
      7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственниковс правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.
      8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.
      9. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.
      10. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
      11. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
      12. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.
      13. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.
      14. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий. Выписки из домовой книги и из финансового лицевого счета выдаются при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.
      15. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
      16. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.
      17. Без разрешения Собственников, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.
      18. Управляющая организация или уполномоченное ей лицо, привлеченное к выполнению работ по договору подряда, оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в пятидневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

Периодичность оформления вышеуказанных актов определяется Управляющей организацией самостоятельно.

* + 1. Проинформировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.
    2. Проинформировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.
    3. За счет средств собственников и в пределах оплаченных ими сумм проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества.
    4. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.
    5. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
    6. Предоставить Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.
    7. При прекращении настоящего Договора в случае, если денежные средства, полученные от Собственников по статье «капитальный ремонт», не были израсходованы в полном объеме осуществить возврат оставшихся денежных средств за минусом расходов Управляющей организации, связанных с их сбором, возвратом, комиссии банка в порядке, указанном в решении общего собрания собственников помещений.
    8. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению:
       1. на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
    9. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
    10. Ежемесячные акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме, утвержденной приказом Министерства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от «26» октября 2015г №761/пр Управляющая компания направляет уполномоченному решением общего собрания собственников лицу. При отсутствии письменных возражений в течение 5-ти дней с момента получения настоящего акта от ООО «Пересвет» работы считаются выполненными, а услуги оказанными без подписания акта председателем совета МКД.
  1. **Управляющая организация вправе:**
     1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
     2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.
     3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
     4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
     5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
     6. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.
     7. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
     8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.
     9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
     10. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
     11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.
     12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.
     13. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.
     14. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
     15. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
     16. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
     17. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.
     18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

1. **Права и обязанности Собственников**
   1. **Собственники имеют право**:
      1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
      2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.
      3. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.
   2. **Собственники обязаны:**
      1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.
      2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
      3. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
      4. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.
      5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
      6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не курить в местах общего пользования.
      7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.
      8. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.
      9. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.
      10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
      11. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.
      12. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения.
      13. Соблюдать следующие требования:
          1. не производить перенос инженерных сетей;
          2. не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
          3. не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
          4. не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
      14. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.
      15. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.
      16. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.
      17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.18. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены **для обслуживания исключительно нежилых помещений**, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

1. **Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также порядок внесения такой платы**
   1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества МКД помещения, а также платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.
   2. Размер платы за содержание и ремонт определен решением общего собрания Собственников (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), сроком на 1 (один) календарный год.
      1. Размер платы, указанный в п.5.2 настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, но не менее чем на 4%.

Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт выше размера, рассчитанного по формуле, указанной в настоящем пункте в целях исполнения требований п.1 ст.156 ЖК РФ, при этом он не должен превышать размер платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

Управляющая организация доводит до сведения Собственников размер платы на будущий календарный год не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, или размещения объявления на входной группе в подъезды многоквартирного дома.

* 1. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, чем установлен п.5.2 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:
     1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД согласно решению общего собрания не может быть меньше размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;
     2. Такое решение должно быть передано Собственниками в Управляющую организацию не позднее 31 декабря текущего года.
  2. Изменение размера платы в соответствии с п.5.2 – 5.3 настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.
  3. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.
  4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД определяется исходя из занимаемой общей площади жилого и (или) нежилого помещения.
  5. Управляющая организация либо уполномоченное ею лицо ежемесячно предъявляет:
     + 1. Собственникам/нанимателям жилых помещений – квитанцию-извещение по каждому жилому помещению отдельно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
       2. Собственникам/арендаторам/пользователям нежилых помещений – счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственники/арендаторы обязаны забрать счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее десятого числа расчетного месяца.
  6. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.
  7. Срок внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД ежемесячно
     + 1. до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;
       2. до 15 числа текущего месяца на основании счета – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет-фактуры.
  8. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД для Собственников жилых помещений – с использованием услуг единого расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников платы.
  9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.
  10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
  11. В случае проведения Собственником оплаты по настоящему Договору без указания на конкретный платежный документ, счет, расчетный месяц, Управляющая организация вправе отнести проведенный платеж на оплату самой ранней по сроку образования задолженности по настоящему Договору.
  12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

1. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

6.1. Все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на информационной доске в подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

* 1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
  2. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

1. **Ответственность Сторон**
   1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

* + - 1. устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
      2. повторно выполнить работы (оказать услуги);
  1. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени, установленные ст.155 ЖК РФ.
  2. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.
  3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
     + 1. противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
       2. использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
       3. не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
       4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
       5. пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.
  4. Управляющая организация не отвечает за ненадлежащее состояние общего имущества, а также за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостаточности средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Управляющая организация уведомила собственников о необходимости проведения работ по содержанию или ремонту общего имущества, видах и стоимости работ, а также о необходимости сбора дополнительных денежных средств.
  5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

* 1. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

# Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

* 1. 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.
  2. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом, государственным учреждением и т.д. является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
  3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

1. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом или председателем совета многоквартирного дома выполнять предоставленные общим собранием собственниками помещений функций, они делегируются собственниками помещений Управляющей организации до проведения общего собрания.

* 1. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
  2. Настоящий Договор может быть расторгнут:
     1. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу.
     2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.
     3. По инициативе Управляющей организации при уведомлении собственников помещений за 30 дней путем направления письменного уведомления по месту нахождения жилого/нежилого помещений с дублированием данного уведомления в Администрацию Нижегородского района.
  3. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией.
  4. В случае досрочного расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации Нижегородского района города Нижнего Новгорода.
  5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым после предоставлении им Управляющей организации подтверждающих документов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

1. **Срок действия и порядок подписания Договора**
   1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Нижний Новгород ул. Ижорская д.4, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол №\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.
   2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
   3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензии Управляющей организации и действуют на 1 (один) год.
   4. По окончании установленного п.10.3 Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, направленного за 30 дней до даты окончания договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.
   5. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считаетсязаключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания**.**
   6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
   7. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.
2. Прочие условия
   1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
   2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.3. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

11.4. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Список собственников, подписавших настоящий Договор.
2. Приложение № 2. Перечень работ/услуг.

12 Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация Собственник:

ООО «ПЕРЕСВЕТ»

Юридический адрес: 603000, г. Н. Новгород, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. 3-я Ямская, д. 12/1 (согласно списку Приложение№1)

Фактический адрес: 603000, г. Н. Новгород,

ул. 3-я Ямская, д. 12/1

ИНН/КПП 5260460859/526001001

к/с 30101810900000000603

р/с 40702810942000040772 в Волго-Вятском банке

Сбербанка РФ

г.Н.Новгород БИК 042202603

Тел. (831) 278-04-96, 278-04-93

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Пырков О.П./

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_от 01 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**Список собственников помещений многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № квартиры № нежилого помещения | Фамилия, имя, отчество,  Наименование организации  собственника | Подпись собственника | Дата |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Управляющая организация Собственник:

ООО «ПЕРЕСВЕТ»

Юридический адрес: 603000, г. Н. Новгород, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. 3-я Ямская, д. 12/1 (согласно списку Приложение№1)

Фактический адрес: 603000, г. Н. Новгород,

ул. 3-я Ямская, д. 12/1

ИНН/КПП 5260460859/526001001

к/с 30101810900000000603

р/с 40702810942000040772 в Волго-Вятском банке

Сбербанка РФ

г.Н.Новгород БИК 042202603

Тел. (831) 278-04-96, 278-04-93

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Пырков О.П./

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.**

1.Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.

2.Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3.Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4.Проверка исправности канализационных вытяжек.

5.Проветривание колодцев расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6.Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

7.Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8.Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.  
9.Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

10.Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

11.Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

12.Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

13.Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

14.Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).

15. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, наледи, сосулек над въездом в подземный гараж.

16.Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

17. Санитарное содержание придомовых территорий:

-подметание свежевыпавшего снега, уборка и вывоз снега – по мере необходимости;

-посыпка территорий противогололедными материалами –по мере необходимости;

-подметание территорий в дни без снегопада – по мере необходимости;

-уборка газонов – по мере необходимости;

-выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

18.Санитарное содержание лестничных клеток:

1) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в неделю;

2) мытье окон в подъездах - 1 раз в год;

3) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 1 раз в год;

4) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в год.

Управляющая организация Собственник:

ООО «ПЕРЕСВЕТ»

Адрес: 603000, г. Н. Новгород, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. 3-я Ямская, д. 12/1 (согласно списку Приложение№1)

ИНН/КПП 5260460859/526001001

к/с 30101810900000000603

р/с 40702810942000040772 в Волго-Вятском банке

Сбербанка РФ

г.Н.Новгород БИК 042202603

Тел. (831) 278-04-96, 278-04-93

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Пырков О.П./