**Договор № \_\_\_\_**

**управления, содержания и ремонта общего имущества**

**административного здания**

г. Нижний Новгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРЕСВЕТ»** (ИНН 5260460859), в лице директора Пыркова Олега Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** являющийся собственником нежилого помещения в административном здании по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Провиантская д.47 пом.\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаж (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., именуемый в дальнейшем «Собственник», при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, расположенным по адресу: г. Нижний Новгород ул. Провиантская, д. 47 помещение \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., находящимся в административном здании. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в административном здании. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в административном здании.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в административном здании Собственника помещения в этом здании пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая Компания – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников административного здания на выполнение функций по управлению таким домом.

1.3. Административное здание – административное здание, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Провиантская, д. 47, в котором расположены помещения, принадлежащие собственникам на праве собственности.

1.4. Общее имущество в административном здании - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном здании, не являющиеся частями помещений, принадлежащих собственникам на праве собственности, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании 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 здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в административном здании, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в административном здании, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.6. Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в административном здании, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в административном здании.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех нежилых помещений в административном здании.

1.7. Капитальный ремонт - ремонт общего имущества в административном здании с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Управляющая Компания обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества административного здания, Собственнику помещения в административном здании и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, а Собственник обязуется принять оказанные услуги и оплатить.

2.2. Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в административном здании представлен в согласованном Сторонами Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в административном здании в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 1 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая Компания обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в административном здании, включая текущий ремонт общего имущества;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в административном здании при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения собственников помещений общим имуществом в административном здании или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в административном здании, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению административным зданием;

- созывать и проводить Общие собрания в соответствии с действующим законодательством РФ;

- доводить решения Общих собраний до Собственника.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт административного здания.

3.1.3. Организовывать санитарное содержание придомовой территории.

3.1.4. Производить аварийно-диспетчерское обслуживание административного здания;

3.1.5. Производить подготовку административного здания к сезонной эксплуатации;

3.1.6. Не позже чем за 30 дней до введения новых тарифов представить Собственнику извещение об изменении тарифов в письменном виде.

3.1.7. В случае необходимости проведения капитального ремонта административного здания Управляющая Компания составляет предварительную смету, определяющую необходимый объем работ и их стоимость, осуществляет поиск потенциальных Подрядчиков по проведению капитального ремонта (далее Подрядчик).

3.1.8. Предварительная смета и Подрядчик утверждается (отклоняется) собственниками помещений административного здания на Общем собрании собственников.

3.1.9. Собственники на общем собрании также утверждают сроки начала и окончания капитального ремонта, порядок финансирования ремонта и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.10. Решение о порядке проведения и финансирования капитального ремонта в обязательном порядке подтверждается подписанием Собственниками протокола общего собрания собственников.

3.1.11. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на административное здание и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо иной специализированной организации либо (в случае непосредственного управления таким зданием собственниками помещений в таком здании) одному из собственников помещений в административном здании, указанном в решении Общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким зданием, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком здании.

3.1.12. Незамедлительно информировать Собственника о смене своих координат и телефонов для оперативной связи путем направления уведомления Собственнику в письменном виде.

3.2. Управляющая Компания имеет право:

3.2.1. Привлекать для оказания услуг по настоящему Договору третьих лиц. В этом случае Управляющая Компания несет ответственность перед Собственником за действия и/или бездействие третьих лиц как за свои собственные.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев произвести отключение помещения от подачи водоснабжения, электроэнергии и теплоэнергии в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом административного здания, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Собственника.

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию здания и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений в административном здании, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в административном здании и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в административном здании соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт.

Ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества административного здания не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу в административном здании, при обнаружении неисправностей незамедлительно сообщать о них Управляющей Компании.

3.3.4. Собственник обязан уведомить Управляющую Компанию о смене юридического адреса либо реквизитов, в т.ч. адреса и наименования, а также лица, имеющего право действовать без доверенности от имени Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом административного здания.

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

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей Компанией обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. В случае невыполнения (частичного невыполнения, просрочки выполнения) со стороны Управляющей Компании своих обязанностей – требовать перерасчета ежемесячных платежей, направив при этом письменное уведомление в адрес Управляющей Компании не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

**4. СТОИМОСТЬ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Стоимость по настоящему договору определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества административного здания, а также платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей Компании 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.

* 1. Размер платы за содержание и ремонт определен решением общего собрания Собственников (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), сроком на 1 (один) календарный год.
  2. Размер платы, указанный в п.4.2 настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, но не менее чем на 4%.

4.3. Стоимость капитального ремонта общего имущества административного здания рассчитывается как произведение общей стоимости ремонта, утвержденной собственниками помещений в административном здании, и общей площади помещения, принадлежащего Собственнику и согласовывается сторонами в соответствующем дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.4. Собственник оплачивает оказанные услуги по настоящему Договору не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления на расчетный счет Управляющей Компании на основании полученных от Управляющей Компании счетов.

4.5. Документы на оплату должны быть предоставлены Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров. Срок рассмотрения письменных претензий Сторон друг к другу равен пятнадцати календарным дням с момента их получения.

5.3. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в суде по месту нахождения истца.

5.4. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. «Управляющая компания» освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору и ухудшения качества выполняемых работ в случае нарушения «Собственником» порядка и срока оплаты по настоящему Договору.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, а именно: пожара, стихийных бедствий, войны, военных операций любого характера, блокады, запрещения экспорта или импорта, массовых нарушений общественного порядка, принятия органами законодательной и/или исполнительной власти актов, препятствующих или делающих невозможным исполнение настоящего Договора, или других, не зависящих от воли сторон обстоятельств.

6.2. Сторона, для которой создалась ситуация невозможности исполнения настоящего договора в связи с обстоятельствами непреодолимой силы, обязана известить об этом другую сторону с подтверждением конкретных обстоятельств непреодолимой силы в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты наступления таких обстоятельств. Подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы является справка или иной документ, выданный компетентным органом.

6.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права ссылаться на эти обстоятельства как на основание для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_2019 года по «\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 года с правом последующей пролонгации.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным сроком на один год на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, либо оговоренных в Дополнительном соглашении к Договору.

7.3. Каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом другую Сторону не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии совершения их в письменной форме и подписания обеими Сторонами.

7.5. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **«Управляющая Компания»**  ООО «ПЕРЕСВЕТ»  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  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.П. Пырков/ | |  | | --- | | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | |  | |  | |

Приложение № 1

к Договору №\_\_\_\_ управления, содержания и ремонта общего имущества

административного здания от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Перечень**

**услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**в административном здании**

1. Услуги по содержанию (Техническому обслуживанию) общего имущества в административном здании:

1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования административного здания, включая различные технические устройства (вентиляционные каналы, системы отопления, водоснабжения, системы дымоудаления, внутридомовые электрические сети и иные общие инженерные коммуникации до ввода в помещение Собственника и т.д.) в пределах установленных норм.

1.2. Наладка инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений здания, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку административного здания и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий.

1.3. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров).

1.4. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.5. Проверка состояния электротехнических устройств (проверка на нагрев контактов электрических щитов (за исключением индивидуальных щитов Собственников), при необходимости протяжка контактов, проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов (за исключением индивидуальных щитов Собственников), проверка состояния контактов электроустановочных изделий (розетки, выключатели и т.п.), при необходимости протяжка контактов, расположенных в помещениях общего пользования, проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения (за исключением сетей, находящихся в помещениях Собственников), проверка состояния кабелей питания светильников наружного освещения, протирка и замена электрических ламп различного назначения внутренних светильников помещений общего пользования и светильников наружного освещения, замена, ремонт внутренних светильников помещений общего пользования и наружного освещения, замена автоматических выключателей, замена электроустановочных изделий (розетки, выключатели и т.п.), расположенных в помещениях общего пользования, ремонт внутренней осветительной и розеточной проводки помещений общего пользования, ежегодные испытания электрооборудования, проверка заземляющих контактов и соединений с внутриофисными линиями (сетями, кабелями) заземления, проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов).

1.6. Прочистка канализационного лежака.

1.7. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.8. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в административном здании.

1.10. Устранение протечек кровли.

1.11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

1.12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

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

1.14. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

1.15. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.

1.16. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, снега.

1.17 Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящим в состав общего имущества.

1.18. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на участке, входящим в состав общего имущества.

1.19. Услуги, оказываемые при подготовке административного здания к эксплуатации в осенне-зимний период (ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание инженерных систем отопления, утепление чердачных перекрытий, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, укрепление и ремонт парапетных ограждений, проверка исправности, а при необходимости ремонт слуховых окон и жалюзи, утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей здание и во вспомогательных помещениях, установка пружин или доводчиков на входных дверях, консервация поливочных систем, проверка состояния продухов в цоколях здания, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, прочистка и ремонт труб наружного и внутреннего водостока ливневой канализации, устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.20. Услуги, оказываемые при подготовке административного здания к эксплуатации в весенне-летний период (укрепление водосточных труб, колен, воронок, расконсервирование и ремонт поливочной системы, снятие пружин на входных дверях, ремонт и укрепление входных дверей, ремонт просевших отмосток).

1.21. Санитарное содержание придомовых территорий:

- подметание свежевыпавшего снега – по мере необходимости;

- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;

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

- очистка урн от мусора – по мере необходимости;

1.22. Текущий ремонт всех инженерных систем и оборудования, расположенных в местах общего пользования.

1.23. Обеспечениекруглосуточного функционирования аварийно-диспетчерской службы.

2. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц - 1 раз в месяц.

3. Услуги дежурных административного здания.

4. Техническое обслуживание узла учёта тепловой энергии.

5. Техническое обслуживание и ремонт лифта (Лифт).

6. Электроэнергия мест общего пользования (Эл.МОП)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **«Управляющая Компания»**  ООО «ПЕРЕСВЕТ»  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  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.П. Пырков/ | |  | | --- | | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | |  | |  | |