

ДОГОВОР № 1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: ул. Ванеева д. 110\30 а /

г. Нижний Новгород

«1» октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мастак Нагорный» в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Курзин Сергей Иванович, действующего на основании Устава, и собственник помещения 46
Торбунин В. С. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, : ул. Ванеева д. 110\30 а _____ (далее по тексту договора – многоквартирный дом), действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, именуемые в дальнейшем "Собственник", (Приложение № 4) заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о следующем:

Общие положения:

Договор заключен по результатам общего собрания собственников помещений по отбору управляющей организации (протокол от 25 августа 2014 года).

При заключении Договора стороны руководствуются положениями следующих законодательных нормативно-правовых актов:

- Жилищный Кодекс РФ;
- Гражданский Кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.06 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению: содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- Постановления Правительства РФ от 23.05.06 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";
- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170;
- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;
- * - Постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «Об утверждении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», других нормативных актов, регулирующих отношения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в части касающейся общего имущества в многоквартирном доме и закреплённой придомовой территории, а также по организации предоставления коммунальных услуг.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Нижегородская область), муниципальное образование (город Нижний Новгород), владеющие на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в

многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Пользователь – наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

Помещение (жилое, нежилое) – помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

Общее имущество:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Содержание общего имущества – деятельность управляющей организации по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к Договору.

Управляющая организация – ООО «Мастак Нагорный», по результатам решения общего собрания собственников помещений по выбору управляющей организации.

Управление многоквартирным домом:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: /

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а* в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

1. Предмет договора.

- 1.1. По Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять жилищные и коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в таком доме (нанимателям, арендаторам и т. д.), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом с момента подписания договора управления.
- 1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основе дополнительного соглашения к Договору.
- 1.4. Управляющая организация обеспечивает Собственника и лиц, пользующихся жилыми помещениями в многоквартирном доме, коммунальными услугами.
- 1.5. Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания Собственников, за отдельную плату.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту (Приложение № 2) общего имущества многоквартирного дома, а также организовать путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от имени и за счет Потребителей, предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление;

2.1.2. вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также финансово-хозяйственную документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.3. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и (или) Пользователей жилых помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры;

2.1.4. производить начисление и сбор платежей, обеспечивая выставление счета-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным;

2.1.5. обеспечить Собственника и (или) Пользователей информацией в рамках постановления от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.6. содержать внутридомовые инженерные системы общего пользования, предназначенные для получения коммунальных услуг, в технически исправном состоянии;

2.1.7. организовать и вести регистрационный учет граждан по месту пребывания и месту жительства, в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713, выдавать справки, выписки из финансово-лицевого счета, домовых книг, при условии, что у Собственника и (или) Пользователя отсутствует задолженность за жилищно-коммунальные услуги;

2.1.8. предварительно информировать Собственника и (или) Пользователя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности за 10 дней до предстоящего отключения;

2.1.9. в случае предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовать проведение перерасчета платы за жилищные и коммунальные услуги;

2.1.10. информировать в письменной форме Собственника и (или) Пользователя об изменении размера платы за жилое и/или нежилое помещение и (или) тарифов на коммунальные

услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое и/или нежилое помещение и коммунальные услуги в ином размере;

2.1.11. в случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, внести в настоящий договор, согласованный с ресурсоснабжающей организацией порядок внесения потребителями платы за коммунальную услугу непосредственно ресурсоснабжающей организации;

2.1.12. принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом, оперативно реагировать на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций на основании предложений, заявлений и жалоб Собственников и (или) Пользователей;

2.1.13. ежегодно, в течение первого полугодия, предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год;

2.1.14. за тридцать дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с содержанием и ремонтом общего имущества такого многоквартирного дома документы вновь выбранной организации, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.15. предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.1.16. за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом разместить на расположенных в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. в случае необходимости привлекать для проведения работ, предусмотренных настоящим Договором, юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы;

2.2.3. в целях избежания сверхнормативных нагрузок на инженерные системы дома выдавать Технические условия на технологическое присоединение реконструируемых помещений к инженерному оборудованию дома;

2.2.4. в случае нарушения Собственником и (или) Пользователем порядка и сроков платежей, установленных Договором, требовать от них исполнения обязательств, в том числе в судебном порядке;

2.2.5. в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг ограничивать или приостанавливать подачу Потребителям коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Потребителем одной или нескольких коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. При этом приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением настоящего Договора;

2.2.6. без предварительного уведомления Потребителей приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- выявления факта самовольного подключения Потребителем к внутридомовым инженерным системам;
- использования Потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения и не согласованных с Управляющей организацией;
- неудовлетворительного состояния внутриквартирных инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Потребитель, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

2.2.7. производить осмотр технического и санитарного состояния не чаще чем один раз в три месяца в порядке установленным постановлением Правительства РФ 06.05.2011 № 354;

получать доступ в жилое и (или) нежилое помещение в заранее согласованное время своих работников или уполномоченных лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, - по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника и (или) Пользователя, при возникновении аварийной ситуации, вскрывать жилые и нежилые помещения в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

2.2.8. в целях привлечения дополнительных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов выдавать согласования на размещение объектов наружной рекламы, информации, конструкций и оборудования на общем имуществе многоквартирного дома;

2.2.9. принимать участие в общих собраниях собственников с правом совещательного голоса;

2.2.10. оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания;

2.2.11. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.12. в случае возникновения необходимости выполнения работ и услуг по заявке Собственника и (или) Пользователя предоставлять дополнительные услуги, не оговоренные п.2.1.1. за отдельную плату в соответствии с утвержденными расценками в профильном департаменте администрации города Нижнего Новгорода;

2.2.13. требовать от Собственника и (или) Пользователя полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) Пользователя, в случаях невыполнения Собственником и (или) Пользователем обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.2.14. в целях исполнения настоящего Договора осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, расщепление (распределение на лицевые счета), перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги);

2.2.15. осуществлять сбор и обработку (систематизацию, накопление, хранение, распространение, уточнение, обезличивание, блокирование, уничтожение и т.д.) любой информации, относящейся к определенному или определяемому на основании такой информации субъекту персональных данных, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру и (или) иным организациям, в том числе, осуществляющим деятельность по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

2.2.16. 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 и безопасности персональных данных Собственников и (или) Пользователей при их обработке.

2.2.17. уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику и (или) Пользователю, возникшего из обязательств по настоящему Договору и осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязуется:

3.1.1. нести расходы на содержание принадлежащих ему 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 жилого помещения.

3.1.2. своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.3. поддерживать жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования и объектах благоустройства, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.1.5. при прекращении права собственности или пользования на жилое помещение закрыть финансовый лицевой счет на жилое помещение и произвести окончательный расчет за услуги, предоставленные в соответствии с настоящим Договором;

3.1.6. обеспечить доступ в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время, в занимаемое Собственником и (или) Пользователем помещение работников Управляющей организации или уполномоченных им лиц для осуществления необходимых работ с целью выполнения своих обязанностей по настоящему Договору. А также обеспечить свободный доступ к внутридомовым и (или) внутриквартирным инженерным коммуникациям, находящимся в помещении Собственника и (или) Пользователя;

3.1.7. представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника и (или) Пользователя в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу;

3.1.8. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей 1,5 кВт, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, без согласования с Управляющей организацией. Не производить замену приборов отопления, а также иного общедомового имущества без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не производить самовольного присоединения приборов и оборудования к внутридомовым сетям;

3.1.9. не производить переустройства, перепланировки и переоборудования помещений без предварительного их согласования в установленном действующим законодательством порядке;

3.1.10. своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и повреждениях общего имущества многоквартирного дома;

3.1.11. не производить слив воды из системы и приборов отопления;

3.1.12. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.1.13. не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения;

3.1.14. в случае длительного отсутствия Собственника и (или) Пользователя, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать в жилом и (или) нежилом помещении вентили внутренней разводки горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования);

3.1.15. предоставлять сведения об изменении количества проживающих граждан не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;

3.1.16. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца;

3.1.17. для исполнения договорных обязательств Собственник и (или) Пользователь 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 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 претензионном, досудебном, судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору;

3.2.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе требовать оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг установленного качества и отвечающих требованиям безопасности;

3.2.3. При причинении вреда имуществу вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого и (или) нежилого помещения и т. д. требовать от Управляющей организации документальной фиксации причиненного ущерба, составления акта с указанием объемов повреждений

3.2.4. предоставлять во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством.

3.2.5. на изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ;

3.2.6. производить за счет собственных средств установку индивидуальных приборов учета потребления тепловой энергии, холодной, горячей воды и электрической энергии. При этом установка таких приборов осуществляется специализированными организациями при наличии согласований с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией;

3.2.7. участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.3. Собственник не вправе.

3.3.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.3.2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

3.3.3. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.3.4. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения и порядок ее внесения.

4.1. Цена договора – сумма платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги и взноса на капитальный ремонт, которую обязан платить Собственник и (или) Пользователь помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме устанавливается в размере 21 руб.12 коп. (двадцать один рубль, 12копейки) рублей за кв.метр в том числе 10% за услугу управления включая НДС.

4.2.1. Размер платы, указанный в п.4.2. 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.

Управляющая организация доводит до сведения Собственника 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.

4.2.2. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п.4.2 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

4.2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) 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) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в порядке, определенном жилищным законодательством РФ.

4.5. Оплата услуг вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов.

4.6. Собственники и (или) Пользователи, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации 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.

4.7. Меры социальной поддержки и субсидии по оплате услуг, предоставляются и возмещаются, на основании реестра льготников и реестра получателей субсидий, предоставленных Территориальным органом департамента социальной защиты населения, труда и занятости Нижегородской области в соответствии с действующим законодательством после предоставления собственником всех необходимых документов в соответствующий орган.

4.8. В случае неиспользования жилых и (или) нежилых помещений Собственник и (или) Пользователь не освобождается от обязанности вносить плату за жилое и (или) нежилое помещение, а также коммунальную услугу «отопление», при отсутствии коллективного (общедомового) и (или) индивидуального прибора учета.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае причинения убытков Собственнику и (или) Пользователю по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством;

5.2. В случае нарушения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику и (или) Пользователю по вине другого собственника и (или) пользователя помещений в данном многоквартирном доме, а также по вине иных лиц.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

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

6.2. В случае изменения действующего законодательства РФ, регулирующего правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок предоставления коммунальных услуг гражданам, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, такие изменения применяются с момента вступления в законную силу соответствующего нормативно-правового акта и (или) закона, при этом заключение нового Договора между сторонами не требуется.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

6.3.1. На основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

6.3.2. По инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

6.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации и если не определен её правопреемник;

6.3.3. По соглашению сторон;

6.3.4. На основании вступившего в законную силу решения суда.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать

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

6.1. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор действует с 1 октября 2014 года по 1 октября 2017 год. Настоящий договор действует 3 (три) года.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами, Приложение № 4

7.3. Действие Договора может быть пролонгировано на один год, на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор, может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.5. В случаях расторжения договора в порядке, предусмотренном в разделе 6 настоящего Договора или прекращения действия договора по истечению срока, указанному в п.7.1. настоящего Договора, договор считается полностью исполненным, после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

8. Организация общего собрания

8.1. Собственники обязаны ежегодно проводить Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Внеочередное Общее собрание собственников может быть проведено по инициативе любого собственника.

8.3. Любой Собственник помещения, на основании отдельного, возмездного договора с Управляющей организацией, может поручить организацию проведения внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.

8.4. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном месте для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Прочие условия.

9.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников на основании Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому собственнику переходит

обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. (Приложение № 3)

В случае если собственниками помещений на общем собрании принято решение о проведении капитального ремонта, но не принято решение о размере платы за проведение капитального ремонта, то такой размер устанавливается нормативно правовым актом субъекта Российской Федерации.

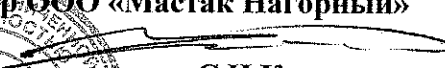

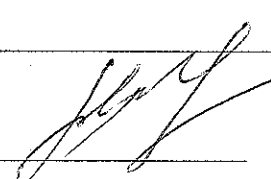
9.2. Утверждение текста настоящего Договора собственниками на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием), при этом любой Собственник, при его волеизъявлении, имеет право подписать настоящий Договор.

9.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

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

10. Адреса и реквизиты сторон.

Управляющая компания	Собственники
ООО «Мастак Нагорный» адрес: г.Н.Новгород, ул.Белинского, д.36, офис 9 тел. 268-10-25, тел./факс. 281-61-27 ИНН 5260358647 КПП 526001001 ОГРН 1135260007695 р/с 4070281060030000111 в филиале ОАО «РОСТ БАНК» в г.Нижнем Новгороде к/с 30101810022020000765 БИК 042202765	Собственник: <i>№ 246</i>
Директор ООО «Мастак Нагорный»  С.И.Курзин 	 Торбушов. В.С