

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

« 01 » ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строймастер» в дальнейшем **"Управляющая организация"**, в лице директора **Хусинова Рамиля Рашидовича**, действующего на основании Устава, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенным по адресу: город Нижний Новгород, ул. Звездная , дом № 2, действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, именуемые в дальнейшем **"Собственник"**, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор заключен по результатам голосования на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Н. Новгород, ул. Звездная , дом № 2,

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

1.1. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: город Нижний Новгород, ул. Звездная , дом № 2, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российской Федерации, 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.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Нижегородская область), муниципального образования (город Нижний Новгород).

1.4. Общее имущество – имущество в многоквартирном доме, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, а именно:

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, коридоры, технические этажи, чердахи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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;

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;

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.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Строймастер», признанное по результатам голосования на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Нижний Новгород, ул. Звёздная, дом № 2, от 20.10.2015 г.

1.6. Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.8. Содержание общего имущества – деятельность 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. Перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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 и сроки их проведения. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в редакции постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354), используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах.

1.16. 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;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, находящимся по адресу: город Нижний Новгород, ул. Звездная, дом № 2, Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору;

2.1.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;

2.1.5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;

2.1.6. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.7. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.8. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.9. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

2.1.10. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;

2.1.11. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.12. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

2.1.13. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.14. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и

дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.1.15. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;

2.1.16. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.17. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.18. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком;

2.1.19. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.20. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору, может быть изменен в сторону увеличения по решению Общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3.

3.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

3.1.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанций-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.10. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;
- принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
- оформление документов для передачи помещений в аренду;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудования мест их выгула.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутриквартирное инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйствственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.12. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.1.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутриквартирных инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.15. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.

3.1.16. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие), ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.17. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.18. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.19. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.

3.1.20. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

- представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора;
- 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 одному из 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.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.6. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.2.9. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома .

3.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

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

3.2.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не сговоренные настоящим договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

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

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое 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 и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную

регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

3.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутридомовые вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.18. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

3.4. Собственик имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

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

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

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

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и стоимости потребленных коммунальных услуг, 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.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет 12 (двенадцать) рублей, 80 копеек за 1 кв.м. на 01.11.2015 г.

4.4. Оплата коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в редакции постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивается Управляющей организацией, указан в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.5. Размер платы, указанный в п. 4.3, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

4.6. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, из основания платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг недолжащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в редакции постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

4.9. В случае, если Собственником предоставлено жилое помещение гражданам по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), то наниматели осуществляют плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 4.1 – 4.7 настоящего Договора.

При этом, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации.

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. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

5.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пена 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 установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;
- по инициативе Управляющей организации, если много квартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – администрации Автозаводского района г. Нижнего Новгорода.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организацией.

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

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенными в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор действует с «01» ноября 2015 г. по «01» ноября 2018 г.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

8.3 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается

продленным на тот же срок и на тех же условиях, какис были предусмотрены таким договором .

Управляющая организация	Собственники
<p>ООО «Строймастер» 603135, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.59, корп.5 Тел/факс (831) 269-25-13 ИИН 5258066326 КПП 525801001 р/с 40702810342040004051 в Автозаводском отделении № 6056 Волго-Вятского Сбербанка РФ г.Н.Новгорода к/с 30101810900000000603 БИК 042202603</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: город Нижний Новгород, <u>ул. Звёздная , дом № 2,</u> подписавших договор управления.</p>
<p>Директор ООО «Строймастер» М.П.</p>  <p>R.R.Хусяинов</p>	

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ 2015 г. № _____

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г.Нижний Новгород, ул. Звездная, дом № 2,

№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	количество
1	Технический подвал	м ²	
2	Крыши	м ²	
3	Электрическая проводка	м	
4	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м	
5	Санитарно-техническое оборудование	шт	
6	Предподъездные лавочки	шт	
7	Земельный участок	м ²	
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
8	Трубопроводы;	м	
9	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	
10	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт	
Системы холодного водоснабжения			
11	Водопроводные трубы	м	
12	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	
13	Приборы КИП	шт	
Системы водоотведения (канализации)			
14	Канализационные трубы (диам. мм)	м	
Системы газоснабжения			
15	Газовые трубы	м	
16	Задвижки вентили	шт	
Системы электроснабжения			
17	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	шт	
18	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	
19	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники,	шт	

	установленные на лестничных кластиках, погажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях		
20	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт	

Управляющая организация	Собственники
<p>ООО «Строймастер» 603135, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.59, корп.5 Тел/факс (831) 269-25-13 ИИН 5258066326 КПП 525801001 р/с 40702810342040004051 в Автозаводском отделении № 6056 Волго-Вятского Сбербанка РФ г.Н.Новгорода к/с 30101810900000000603 БИК 042202603</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, ул. Звёздная , дом № 2, подписавших договор управления .</p>
<p>Директор ООО «Строймастер»</p> <p>М.П.</p>  <p>R.R.Хусинов</p>	

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

1. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.
2. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
4. Вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
5. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
 - б) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - в) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов;

Санитарное содержание придомовых территорий:

- 1) уборка в зимний период:
- уборка контейнерных площадок
- 2) уборка в теплый период:
- уборка контейнерных площадок

Управляющая организация	Собственники
ООО «Строймастер» 603135, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.59, корп.5 Тел/факс (831) 269-25-13 ИИН 5258066326 КПП 525801001 р/с 40702810342040004051 в Автозаводском отделении № 6056 Волго-Вятского Сбербанка РФ г.Н.Новгорода к/с 30101810900000000603 БИК 042202603	ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: город Нижний Новгород, <u>ул. Звёздная , дом № 2,</u> подписавших договор управления .
Директор ООО «Строймастер» М.П.  Р.Р.Хусяинов	

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ 2015 г. № _____

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

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

6. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электрошлагов.

7. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

8. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и павесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая организация	Собственники
ООО «Строймастер» 603135, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.59, корп.5 Тел/факс (831) 269-25-13 ИИН 5258066326 КПП 525801001 р/с 40702810342040004051 в Автозаводском отделении № 6056 Волго-Вятского Сбербанка РФ г.Н.Новгорода к/с 3010181090000000603 БИК 042202603	ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: город Нижний Новгород, ул. Звёздная , дом № 2, подписавших договор управления .
Директор ООО «Строймастер» М.П.  Р.Р.Хусяинов	

**Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена , теплопроводов и тепловых пунктов; крышиных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйствственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Управляющая организация	Собственники
<p>ООО «Строймастер» 603135, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.59, корп.5 Тел/факс (831) 269-25-13 ИИН 5258066326 КПП 525801001 р/с 40702810342040004051 в Автозаводском отделении № 6056 Волго-Вятского Сбербанка РФ г.Н.Новгорода к/с 30101810900000000603 БИК 042202603</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположеннном по адресу: город Нижний Новгород, <ul style="list-style-type: none"> <u>ул. Звёздная , дом № 2,</u> подписавших договор управления .</p>
<p>Директор ООО «Строймастер»  М.П. <u>Р.Р.Хусинов</u></p>	

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ 2015 г. № _____

**Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивается
Управляющей организацией**

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

1.1. Обращение с ТКО

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в редакции постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Управляющая организация	Собственники
ООО «Строймастер» 603135, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.59, корп.5 Тел/факс (831) 269-25-13 ИИН 5258066326 КПП 525801001 р/с 4070281034204004051 в Автозаводском отделении № 6056 Волго-Вятского Сбербанка РФ г.Н.Новгорода к/с 30101810900000000603 БИК 042202603	ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: город Нижний Новгород, <u>ул. Звёздная, дом № 2,</u> подписавших договор управления .
Директор ООО «Строймастер» М.П.  Р.Р.Хусяинов	

