

Договор № 99-1
управления многоквартирным домом по адресу:
603107, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом 99, корпус 1

г. Нижний Новгород

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплектСоюз Плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Володиной Марины Борисовны, действующей на Устава, с одной стороны и **Ф.И.О. _____**, Собственник квартиры № _____ общей площадью _____ кв. м, в дальнейшем «Собственник» на _____ этаже 25-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: 603137, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом 99, корпус 1 (далее - Многоквартирный дом), действующий (ая) на основании **Акта приема-передачи объекта долевого строительства от _____ в соответствии с Договором № _____ участия в долевом строительстве от _____ 2014 г.** именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 603107, г. Нижний Новгород, дом 99, корпус 1 (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников от 24.09.2015 года.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/Правообладателей помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, по заданию Собственников/Правообладателей помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

- инвентарный номер технического паспорта БТИ: 96687 от 24.07.2015 г.;
- серия, тип постройки: 303А.11/№7, каркасно-монолитный;
- год постройки: 2015;
- этажность: 25;
- количество квартир: 301; количество нежилых помещений: 0;
- общая площадь жилых помещений (без учета летних не отапливаемых): 14347,8 кв.м.;
- общая площадь нежилых помещений (без учета летних не отапливаемых): 0 кв.м.;
- площадь технического чердака: 809,5 кв.м.;
- площадь технического подвала: 719,8 кв.м.;
- кадастровый номер: 52:18:0080161:658.; площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 7 184,0 кв.м.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой его частью.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также правила их оказания указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника/Правообладателя, в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм,

государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Обеспечивать сохранность, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с Приложениями № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам/Правообладателям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, действующего законодательства РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

3.1.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам/Правообладателям помещения(ий), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.4. Информировать Собственника/Правообладателя в порядке, установленном действующим законодательством РФ, об изменении размера платы за коммунальные услуги.

3.1.5. Осуществлять ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, организовывать направление квитанций всем Собственникам/Правообладателям и пользователям помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6. Принимать плату от Собственника/Правообладателя за управление, содержание и ремонт Многоквартирного дома, иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций.

3.1.7. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций.

3.1.8. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/Правообладателя знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/Правообладателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки информировать Собственника/Правообладателя о принятых мерах.

3.1.10. Информировать Собственника/Правообладателя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение сроков, предусмотренных действующим законодательством РФ, с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/Правообладателя помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. Обеспечить Собственника/Правообладателя информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.13. По требованию Собственника/Правообладателя выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. Предоставлять Собственнику/Правообладателю отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.15. На основании заявки Собственника/Правообладателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника/Правообладателя.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета.

3.1.17. Обеспечивать организацию круглосуточного диспетчерского обслуживания лифтов и аварийно-диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома.

3.1.18. Осуществлять контроль за работоспособностью системы пожарной сигнализации. Своевременно реагировать на срабатывание системы согласно инструкции.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников/Правообладателей и ее производственных возможностей, но в любом случае в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.3. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора взыскивать с виновных лиц суммы не платежей, ущерба, неустойки, убытков нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, нарушением иных условий Договора и действующего законодательства РФ.

3.2.5. Готовить предложения общему Собранию собственников (Совету дома), по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении общим Собранием собственников новой стоимости услуг, работ направить для подписания Собственнику/Правообладателю дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.6. На основании Решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду помещения относящиеся к местам общего пользования, вырученные средства по своему усмотрению перераспределять на затраты по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.7. В случае несоответствия данных о количестве проживающих, имеющих у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником/Правообладателем, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.8. В заранее согласованное с Собственником/Правообладателем время осуществлять проверку правильности снятия Собственником/Правообладателем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.9. Заключать договоры с третьими лицами - поставщиками телекоммуникационных, Интернет и прочих услуг, исполнителями работ.

3.2.10. Без предварительного уведомления Собственника/Правообладателя ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение
- с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- выявления факта несанкционированного подключения (отключения) внутриквартирного оборудования Собственника/Правообладателя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования Собственником/Правообладателем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника/Правообладателя, - с момента выявления нарушения;
- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.3 Собственник/Правообладатель обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором. Своевременно предоставлять Управляющей организации, ресурсоснабжающим организациям документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику/Правообладателю помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время по первому требованию.

3.3.43. Содержать помещение, подсобные помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, других Собственников/Правообладателей помещений, соблюдать «Правила пользования общим имуществом Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.5. Не допускать выполнение работ или совершение иных других действий, приводящих к порче помещений, общего имущества, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения Многоквартирного дома, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации, пожарной безопасности и использования помещений Многоквартирного дома другими Собственниками/Правообладателями и пользователями.

3.3.6. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие в результате ликвидации последствий аварий, наступивших по вине Собственника/Правообладателя или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником/Правообладателем или иным пользователем условий настоящего Договора.

3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации, ресурсоснабжающим организациям сведения:

– свои персональные данные и персональные данные членов своей семьи, арендаторов, необходимые для начисления и перерасчета платы за помещение и коммунальные услуги, а также иные работы и услуги, подлежащей внесению Собственником/Правообладателем либо его доверенным лицом, согласно условиям настоящего Договора, а также в целях оформления и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника/Правообладателя, осуществления сбора платежей, ведения паспортного учета, взыскания задолженности по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта общего имущества, а также иных работ и услуг. Подписанием настоящего Договора Собственник/Правообладатель, члены семьи Собственника/Правообладателя, дает(ют) согласие на обработку его(их) персональных данных и не возражает(ют) против их передачи третьим лицам, для обработки в целях, предусмотренных настоящим Договором;

– показания приборов учета в срок с 20 по 25 число каждого текущего месяца;

– в пятидневный срок по требованию Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон;

– о количестве (увеличении/уменьшении) граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении Собственника/Правообладателя, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета либо Собственник/Правообладатель не предоставляет показания приборов учета;

– о смене Собственника, копии договоров купли-продажи помещения, дарения и другие документы, подтверждающие смену Собственника;

– свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника/Правообладателя в случае его временного отсутствия (более 24 часов) или неиспользования помещения на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить гражданам/юридическим лицам и их имуществу причиненный ущерб, явившийся следствием, в том числе, не предоставления данной информации;

– в трёхдневный срок о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником/Правообладателем полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием его персональных данных (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а так же о смене нанимателя или арендатора;

– в трёхдневный срок о гражданах, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих с льготами по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

– в трёхдневный срок об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.8. При проведении строительных, монтажных, ремонтных, погрузочных работ руководствоваться Приложениями №№ 3,4 к настоящему Договору и соблюдать следующие требования:

– не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником/Правообладателем без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей организации всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ;

– в случае самовольного переустройства помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановки либо установки дополнительного санитарно-технического и иного оборудования и иных нарушений действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора, Собственник/Правообладатель

обязан за свой счет исправить нарушение(я) и/или привести помещение в прежнее состояние, в течение 5-ти дней с момента получения письменного требования от Управляющей организации и возместить причиненный ущерб в полном объеме;

– при проведении работ по установке на фасадах лоджий, систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Многоквартирного дома и отражается на общем архитектурном облике необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения письменного согласования на стадии разработки проекта установки вышеуказанного. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника/Правообладателя, а также отнести все понесенные расходы и затраты связанные с производством работ, указанных в настоящем подпункте на Собственника/Правообладателя;

– скрытые работы в обязательном порядке должны производиться в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ и быть предъявлены представителю Управляющей организации, о чем составляется соответствующий акт в течение 3 (трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного акта Собственник/Правообладатель одновременно передает представителю Управляющей организации полный комплект разрешительной документации.

3.3.9. При эксплуатации Многоквартирного дома и Помещений условиями настоящего Договора и соблюдать следующие требования:

– не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарной мощностью более 9 кВт/ч.);

– не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;

– не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

– не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;

– не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, путем слива воды);

– не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, самовольно установленными запорными устройствами, дверями, перегородками и т.д. эвакуационные пути и помещения общего пользования: коридоры, тамбуры, проходы, лестничные клетки и марши, балконы, запасные выходы, подвальные и чердачные помещения, лифтовые холлы, фойе и т.д.;

– не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; перевозка (переноска) строительных материалов, смесей и иных сыпучих материалов производится только при упаковке таких материалов в полиэтиленовые пакеты;

– не перегружать лифты, груз распределять равномерно, не допускать засорения сыпучими материалами шахт, бережно относиться к внутренней отделке лифтовых кабин и системам их управления.

Соблюдать иные правила эксплуатации лифтов, размещённые в лифтовых кабинках;

– предохранять от повреждений пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также обеспечить защиту дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными материалами и средствами при проведении ремонтных/строительных работ, транспортировке груза;

– не использовать контейнер ТБО для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

– не сбрасывать в систему канализации мусор, строительные смеси, и иные разбухающие, твёрдые сыпучие и затвердевающие отходы, засоряющие канализацию, а в случае засорения канализации по его вине - возместить Управляющей организации фактические расходы по ликвидации засорения, а так же ущерб причинённый другим Собственникам/Правообладателям;

– не нарушать тишину и покой граждан в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени), в том числе при использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, иных громкоговорящих устройств на повышенной громкости, крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах и т.д.;

– не нарушать тишину и покой граждан при производстве работ по переустройству, реконструкции и перепланировке помещений в жилом доме и иных ремонтных работ, создающих повышенный шум и (или) вибрацию, с 19-00 ч. до 09-00 ч. по местному времени, а так же в выходные и праздничные дни круглосуточно;

– осуществлять вывоз строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника/Правообладателя ремонтных и иных работ, с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вывоза мусора, проведения работ и т.д.;

– не нарушать архитектурную целостность Многоквартирного дома, не производить несогласованную установку на фасадах лоджий, систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Многоквартирного дома и несанкционированная установка которых искажает архитектурный облик Многоквартирного дома, внешние стороны стен которого также входят в состав общего имущества.

3.3.10. Собственники/Правообладатели помещений Многоквартирного дома, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность (в том числе медицинскую и/или фармацевтическую деятельность, выполнение лечебно-диагностических и оздоровительных процедур), не вправе осуществлять сбор и временное хранение мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления предпринимательской деятельности в контейнерах и на площадке хранения и сбора ТБО; обязаны соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования к обращению (сбору, временному хранению, обеззараживанию, обезвреживанию, транспортированию) с отходами, образующимися в организациях при осуществлении такой деятельности (далее – медицинские отходы), а также к размещению, оборудованию и эксплуатации участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемическому режиму работы при обращении с медицинскими отходами, установленные Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.7.2790-10, «Санитарно – эпидемиологическими требованиями к обращению с медицинскими отходами», (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.12.2010 г. № 163).

3.3.11. Исполнять условия настоящего Договора.

3.4 Собственник/ Правообладатель имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств, установленных условиями настоящего Договора через лиц, уполномоченных общим собранием Собственников (Совет дома), которые вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей установленных условиями настоящего Договора.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.3. Члены семьи Собственника/Правообладателя несут равные с ним обязанности и имеют права пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником/Правообладателем и членами его семьи. Дееспособные и не ограниченные судом в дееспособности члены семьи Собственника/Правообладателя несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственниками/Правообладателями и членами его семьи. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником/Правообладателем данного помещения, имеет права, обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

4.1. Собственник/Правообладатель обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- собственника жилого/нежилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое/нежилое помещение;

- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

4.3. Плата за жилое помещение/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанции), предоставленных не позднее 15 числа, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за жилое помещение/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (квитанций).

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

4.6. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.7. В случае если собственники помещений в Многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Нижнего Новгорода.

4.8. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом власти, в порядке, установленном законом субъекта РФ, исходя из занимаемой общей площади помещения в Многоквартирном доме, принадлежащего собственнику/Правообладателю такого помещения. Собственники помещений в Многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

4.9. 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, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

4.10. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.12. Неиспользование Собственником/Правообладателем и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.14. В случае неоказания или оказания Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества перерасчет за соответствующие виды услуг производится в соответствии с действующим законодательством на основании письменного заявления Собственника и акта о соответствующем нарушении, направленных в Управляющую организацию не позднее 6 (шести) месяцев с даты составления такого акта.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание коммунальных услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками/Правообладателями, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками/Правообладателями (уполномоченными им лицами, советом Многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников.

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Годовой отчет должен содержать информацию, установленную действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу/Собственнику/Правообладателю, если он возник в результате:

– противоправных действий (бездействий) Собственников/Правообладателей и лиц, проживающих либо пользующихся помещениями Собственников/ Правообладателей;

– использования Собственниками/ Правообладателями и лицами, проживающими либо пользующимися помещениями Собственников/Правообладателей общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

– не исполнения Собственниками/ Правообладателями своих обязательств, установленных настоящим Договором;

– аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.4. Собственник/Правообладатель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Собственник/Правообладатель помещения в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплативший взнос на капитальный ремонт, обязан уплатить пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.6. При наличии у Собственника/Правообладателя задолженности Управляющая организация вправе ввести ограничение/приостановление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 5 (пять) лет,

7.2. 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, какие были предусмотрены настоящим Договором.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего иные обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении Договора. Изменения вносятся путем подписания сторонами двухстороннего соглашения.

7.5. 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.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.

8.4. Вся переписка между Собственником/Правообладателем и Управляющей организацией должна осуществляться с использованием почтовых адресов и реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора.

8.5. Уведомления, претензии, извещения и требования в рамках настоящего Договора считаются доставленными надлежаще, если:

- стороне, направившей корреспонденцию, вручена квитанция о вручении заказного письма с уведомлением по местонахождению другой Стороны о доставке упомянутых в настоящем Договоре документов;
 - стороне, направившей корреспонденцию, возвращено заказное письмо с отметкой об отсутствии либо выбытии адресата;
 - они вручены Стороне или уполномоченному лицу лично под роспись;
 - заказное письмо возвращено Стороне, направившей корреспонденцию, и/или не было доставлено по причине неявки адресата за его получением и/или истечением срока хранения почтового отправления.
- 8.6. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Правила пользования общим имуществом Многоквартирного дома.
4. Порядок проведения ремонтных работ в Многоквартирном доме.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «СтройКомплектСоюз Плюс»
 Адрес: 603000, Российская Федерация,
 Нижегородская обл., г. Нижний Новгород,
 ул. Б.Покровская, д. 70, кв.1
 ОГРН 1135260010368,
 ИНН 5260362393
 КПП 526001001
 р/с 40702810442000003455 в Волго-Вятский банк
 Сбербанк России г. Н.Новгород
 к/с 30101810900000000603
 БИК 042202603

Собственник/Правообладатель:

Ф.И.О.
 _____ года рождения,
 место рождения: гор. _____
 Паспорт гражданина Российской Федерации,
 серия: _____, № _____,
 выдан: _____ года, Богородским ГОВД
 Нижегородской обл.,
 код подразделения _____
 Гражданство: Российская Федерация,
 пол: Женский,
 зарегистрирован по адресу:
 почтовый адрес: 607611,
 тел.:

_____/М.Б.Володина
 Генеральный директор

_____/Ф.И.О.

М.П.

