ДОГОВОР б/н

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

по адресу: г. Шахунья, ул. Коминтерна, д.58А

г. Шахунья «01» ноября 2016 год

Общество с ограниченной ответственностью "Жилсервис" (ИНН 5239010198 КПП 523901001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица 1115235000451 выдано 20 марта 2011 года, серия 52 № 004564806, адрес местонахождения: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Минина, д.2) в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Курдина Михаила Александровича, действующего на основании Устава и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Нижегородская область, город Шахунья, Коминтерна, д.58А (далее по тексту договора – многоквартирный дом), действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, именуемые в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор (далее по тексту -Договор) о следующем:

Общие положения:

Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации (протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 04.10.2016).

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

1.Жилищный Кодекс Российской Федерации;

2.Гражданский Кодекс Российской Федерации;

3.Постановления Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

4.Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

5.Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";

6.Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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 управление: держанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

7. Постановление Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

8. Постановление Правительства Российской Федерации 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 закрепленной придомовой территории, а также по организации предоставления коммунальных услуг.

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

10.Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

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 (городской округ город Шахунья), 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 «Жилсервоис», отобранное по результатам открытого конкурса по отбору 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 г. № 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, 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;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

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, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме 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 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 г. № 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 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 не позднее, чем через тридцать дней с даты утверждения протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации.

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:

* + 1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора с даты, указанной в п. 8.1. настоящего Договора.
		2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуг по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества, в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 4). Перечень данных работ и услуг определен Приложениями № 2.
		3. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно и (или) путем заключения от своего имени, но за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; осуществлять технический надзор за производством работ и приемку работ по вышеуказанным договорам.
		4. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
		5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора при их наличии.
		6. По поручению Собственников производить начисление, сбор, контроль порядка перечисления и перерасчет платежей, направляемых Собственниками в адрес Управляющей организации, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
		7. Осуществлять рассмотрение по существу и давать ответ, либо отказ в принятии к рассмотрению, с указанием причин такого отказа, заявлений, жалоб, требований, претензий и т.д. Собственников, в срок, установленный законодательством Российской Федерации.
		8. Составлять и (или) участвовать в составлении по требованию Собственников актов по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления услуг, выполнения работ в рамках настоящего Договора.
		9. Обеспечивать организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий.
		10. Обеспечивать Собственников информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты посредством информационных стендов, размещенных в административных помещениях Управляющей организации.
		11. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, досках объявлений и т.д.) сообщений о плановых перерывах предоставления работ, услуг, получаемых Собственниками через Управляющую организацию, не позднее, чем за рабочий день до начала перерыва.
		12. В течение первого квартала текущего года представлять отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год.
		13. Передать экземпляр настоящего Договора по акту представителю Собственников, выбранному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.
		14. Обеспечивать производство осмотра многоквартирного дома, инженерно-технического оборудования, являющегося общим имуществом Собственников дома, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
		15. Предоставлять иные услуги (радиовещание, телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений, при условии поступления денежных средств за эти услуги от Собственников в адрес Управляющей организации.
		16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также иных случаях, предусматривающих производство перерасчета, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством при условии поступления денежных средств за эту услугу от Собственников в адрес Управляющей организации и (или) письменное обращение с просьбой производства перерасчета в адрес ресурсоснабжающей организации при условии поступления денежных средств за эти услуги от Собственников в адрес ресурсоснабжающей организации.
		17. Информировать в письменной форме в платежном документе Собственников об изменении платы работ и услуг, представляемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам.
		18. Обеспечить Собственников информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
		19. Участвовать в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с визированием соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
		20. Направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, управляемом по настоящему Договору.
		21. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
		22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
		23. 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.

 2.1.25. 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.

 2.1.26. За 15 дней до окончания срока действия Договора разместить 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, сроки и способы выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступающих средств Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Осуществлять представительство от имени Собственников по ранее возникшим и (или) возникнувшим в будущем договорным отношениям между Собственниками и ресурсоснабжающими и прочими организациями, выражающиеся в осуществлении контроля исполнения обязательств в части представления услуг надлежащего качества и количества (при условии их оплаты, не введении режима ограничения или приостановления их предоставления).

2.2.3. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего Договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников.

В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту, порядок финансирования капитального ремонта, сроки возмещения расходов Управляющей организации на капитальный ремонт и размер их оплаты Собственниками, прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

2.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг – Приложение № 2, утвержденных общим собранием Собственников помещений, если их проведение вызваны необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью, имуществу проживающих в многоквартирном доме и (или) устранением последствий аварий, угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту).

Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, досках объявлений т.д.).

2.2.5. Распоряжаться средствами, образовавшимися за счет экономии и получения дополнительных доходов Управляющей организацией, в результате деятельности, осуществляемой в рамках настоящего Договора (от применения технологий энергосбережения; минимизации затрат; наложение штрафных санкций на подрядные, эксплуатационные и др. организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение договоров по которым ими оказываются услуги, выполняются работы; проведения конкурсов и т.д.) до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещении убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, ликвидации аварий, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту. До 30 (Тридцати) процентов данных средств используются в качестве вознаграждения Управляющей организаций.

2.2.6. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, установленной требованиями действующего законодательства, а также в связи со стихийными бедствиями, чрезвычайными ситуациями, авариями, независящими от воли Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций.

2.2.7. Требовать допуска в занимаемое Потребителем помещение работников и (или) представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийной службы) для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования и выполнения необходимых работ и (или) выдачи предписаний о необходимости Потребителям совершить то или иное действие для сохранности общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Требовать от Потребителя совершение определенных действий (бездействий) и (или) полного возмещения ущерба, причиненного по его вине общему имуществу Собственников.

2.2.9. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Потребителю коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерацмм.

2.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ способом, предусмотренным пунктом 3.1.12.настоящего Договора.

2.2.11. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

2.2.12. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.13. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

**3. Права и обязанности Собственника.**

3.1. Собственник обязуется:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.1.2. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения в порядке, определяемом Управляющей организации.

В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

3.1.4. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение и пр.), в том числе за лиц, проживающих с Собственником в порядке, определяемом Управляющей организаций.

3.1.5. Ставить в известность Управляющую организации в течение 10 дней со дня приобретения права собственности (государственной регистрации права) на нежилое помещение и (или) перепрофилирования вида деятельности, о роде деятельности, для которой используется (будет использоваться) нежилое помещение. Заключить Договор на вывоз твердых бытовых отходов и долевое участие в содержание контейнерной площадки с Управляющей организацией на объемы накопления.

3.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

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

3.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 10 (Десяти) дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 (Пяти) дней.

3.1.9. Представлять в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки, или иные основания пользования помещением.

3.1.10. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности.

3.1.11. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.1.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.13. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допускать их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, в подвалы, на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и места общего пользования.

3.1.14. Не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещения или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.15. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.16. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.1.17. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в населенном пункте (городе) более 24 часов.

3.1.18. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления и горячего водоснабжения не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды и для дополнительного обогрева помещений (теплые полы и т.д.));

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не преграждать свободный доступ к внутридомовым инженерным системам, относящимся к общему имуществу собственников помещений. Производить самостоятельно за свой счет демонтаж всех конструкций, возведенных в жилых и нежилых помещениях дома, препятствующих свободному доступу к этим сетям;

е) не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых, нежилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 часов до 06:00 часов (при производстве ремонтных работ с 21:00 часов до 8:00 часов);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

м) не допускать сбрасывание в санитарный узел (канализацию) мусора и отходов, в том числе строительных, засоряющих канализацию, а также горячей воды, химических веществ, слива пищевых отходов;

н) не осуществлять выхода на крышу дома и чердачные помещения, в том числе для установки индивидуальных антенн, сушки белья и т.д.

о) не снимать, не срезать, самостоятельно не устанавливать замки входов на чердак, предмашинное (машинное) отделение, электрические щитовые, ВРУ, подвал и другие технические помещения;

п) не строить сараев и других подсобных помещений и конструкций в подвальном помещении дома;

р) не применять в индивидуальных тамбурах для освещения лампы мощностью более 60 Вт;

с) в случае отгораживания общего имущества под индивидуальный тамбур на лестничной площадке или сарай в подвальном помещении дома не допускать длительного (более часа) горения ламп освещения в указанных помещениях и дополнительно оплачивать стоимость электрической энергии расходуемой на освещение данных помещений в соответствии с калькуляцией, рассчитанной Управляющей организацией. Кроме пользователей (Потребителей) переключивших освещение тамбуров на индивидуальный прибор учета с общедомового

(коллективного) прибора учета.

т) не устанавливать ограждения балконов и лоджий, если это нарушает нормальные условия проживания граждан, их безопасность, пользования принадлежащими им помещениями, а также затрудняет и (или) делает невозможным эксплуатацию и обслуживание дома (его части);

у) не устанавливать, не подключать, не предусмотренные проектом: приборы отопления, не изменять тип этих приборов; материал труб системы центрального отопления внутри помещения (должны быть только металлические трубы).

ф) не осуществлять стоянку (парковку) личных транспортных средств на придомовой территории в непредназначенных для этого местах, не допускать стоянку, парковку, остановку транспортных средств на расстоянии менее пяти метров от отмостки дома, не создавать стоянкой, парковкой, остановкой транспортных средств препятствий в осуществлении механизированной и ручной уборки придомовой территории.

3.1.19. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

3.1.20. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.1.21. При получении коммунальных услуг через Управляющую организацию предоставлять последней в течение трех рабочих дней сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

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

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих с момента их заселения на основании акта, составленного и подписанного представителем Управляющей организации и двумя Собственниками данного многоквартирного дома.

3.1.22. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.23. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.24. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, производить их своевременную поверку в соответствии с технической документацией на данный прибор учета. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний прибора учета для произведения расчета за потребленную коммунальную услугу, сети которой оборудованы данным прибором.

3.1.25. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.26. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией (старшего дома).

3.1.27. Если до расторжения настоящего Договора в многоквартирном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого лицо. уполномоченное Собственниками, может участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за свой счет. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников

3.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.2.8. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

3.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.11. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

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;

**4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**

**и порядок ее внесения.**

4.1. Цена договора – сумма платы за содержание и ремонт жилого 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 помещения в многоквартирном доме устанавливается в размере 17,65 рублей за 1 кв.м (тариф), согласно конкурсной документации. При изменении органами местного самоуправления тарифа Управляющая организация вправе

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. Управляющая организация на основании постановления администрации городского округа город Шахунья вправе увеличить тариф на содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

 4.6. Размер  платы, указанный в п.п. 4.3.настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на индекс цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации за предшествующие 12 месяцев определенный и официально опубликованный в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.8. Собственники и (или) Пользователи, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое 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.

4.9. 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.

4.10. 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. Условия освобождения от ответственности

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

5.3.2. Управляющая организация не несет ответственность:

а) по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

б) противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

в) использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства, а также условий настоящего Договора;

г) не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

е) за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;

ж) за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.3.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение

6. Осуществление контроля обязательств по договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

а) предоставления отчетности и документов, предусмотренных в п.2.1.25 Договора, Управляющей организацией;

б) участия уполномоченного представителя Собственников в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;

в) участия уполномоченного представителя Собственников в приемке работ текущего и капитального ремонта, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;

г) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

д) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6.3. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала, следующего за прошедшим годом, предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, способом, указанным в п. 3.1.12. настоящего Договора.

**7. Порядок изменения и расторжения договора.**

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

7.2. В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации, 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.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

7.3.1. 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.

7.3.2. 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;

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

7.3.3. По соглашению сторон;

7.3.4. На основании вступившего в законную силу решения суда.

 7.4. 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.

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

**8. Срок действия договора.**

8.1. Настоящий договор действует с 01 ноября 2016 года по 01 ноября 2018 года. Настоящий договор действует 2 (два) года.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

8.4. В случаях расторжения договора в порядке, предусмотренном в разделе 7 настоящего Договора или прекращения действия договора по истечению срока, указанному в п.8.1. настоящего Договора, договор считается полностью исполненным, после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

**9. Организация общего собрания**

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

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

9.3. 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.

9.4. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации 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.

**10. Прочие условия.**

10.1. 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.

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.

10.2. 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.

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

10.4. 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.

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

**11. Адреса и реквизиты сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация****ООО «Жилсервис»** 606910, г.Шахунья ул.Минина д.2ИНН 5239010198КПП 523901001 ОГРН 1115235000451 Волго-Вятский банк Сбербанка России г.Н.Новгород р/с40702810342340000535 к/с 30101810900000000603БИК 042202603Генеральный директор ООО «Жилсервис \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А.Курдин/   | **Собственник:**Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт: серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Зарегистрирован(а) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /   |

Приложение № 1

 к договору управления

 многоквартирным домом б/н

от 01 ноября 2016 г.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

г.Шахунья, Коминтерна, д.58А

 I. Общие сведения о многоквартирном доме

 1. Адрес многоквартирного дома: **Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Коминтерна,**

 **д. 58 «А».**

 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): **отсутствует**

 3. Серия, тип постройки: **пятиэтажное кирпичное здание**

 4. Год постройки: **1985**

 5. Степень износа по данным государственного технического учета: **данные отсутствуют**

 6. Степень фактического износа: **данные отсутствуют**

 7. Год последнего капитального ремонта: **капитальный ремонт не проводился**

 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **отсутствуют**

 9. Количество этажей: **5 (пять)**

 10. Наличие подвала: **присутствует**

 11. Наличие цокольного этажа: **отсутствует**

 12. Наличие мансарды: **отсутствует**

 13. Наличие мезонина: **отсутствует**

 14. Количество квартир: **100 (сто)**

 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **данные отсутствуют**

 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: **отсутствуют**

 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): **отсутствует**

 18. Строительный объем: **24268,0** **куб. м.**

 19. Площадь:

 а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: **5937,7 кв. м**

 б) жилых помещений (общая площадь квартир): **5354,7** **кв. м**

 в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **данные отсутствуют** **кв. м**

 г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **данные отсутствуют**

 20. Количество лестниц: **8** шт.

 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): **данные отсутствуют**

 22. Уборочная площадь общих коридоров: **данные отсутствуют**

 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): **данные отсутствуют**

 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1662,2 кв. м**

 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): **отсутствует**

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивныхэлементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома или износ в % |
| 1. Фундамент |  Ленточный, железо-бетонные блоки; | хорошее |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные (из силикатного кирпича); | хорошее |
| 3. Перегородки | Кирпичные; | хорошее |
| 4. Перекрытия: - чердачные, - междуэтажные, - подвальные (другое) | Железо - бетонные; Железо - бетонные;Железо - бетонные; | хорошее |
| 5. Крыша | Залито битумом; | хорошее |
| 6. Полы | Дощатые; | хорошее |
| 7. Проемы: - окна, - двери (другое) | З/л/створные;Простые; | хорошее |
| 8. Отделка: - внутренняя, - наружная (другое) | Штукатурка, окраска; | хорошее |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое ииное оборудование ванны, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания,сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция, другое | Ванны, туалеты, вентиляция;  | хорошее |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение,холодное водоснабжение,горячее водоснабжение,водоотведение,газоснабжение, отопление:от внешних котельных, от домовой котельной, печи, калориферы, АГВ, другое | Электроснабжение,холодное водоснабжение,горячее водоснабжение, водоотведение,центральное отопление, газоснабжение; | хорошее |

Приложение №2

 к договору управления

 многоквартирным домом

 от 01 ноября 2016 г.

Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы

 за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Шахунья, ул. Коминтерна 58А

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Расценка руб./м2  |
|
| 1 | **Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий** (периодические осмотры кровли, очистка от мусора и грязи, сбивание сосулек, наледи, мелкий ремонт. Периодические осмотры конструктивных элементов дома, мелкий ремонт (остекление в местах общего пользования, ремонт входных дверей и т.д.). Профилактические работы по предупреждению преждевременного износа элементов здания или их частей и поддержанию заданных эксплуатационных характеристик здания, устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов здания – фундаменты, стены, перекрытия, перегородки, полы, кровля, отделочные работы, крыльца, отмостки и т.д. Проверка технического состояния дымоходов и вентканалов, прочистка и мелкий ремонт. Дератизация и дезинсекция (очистка от грызунов и насекомых общих помещений дома) | 1,69 |
| 1.1. | Содержание и текущий ремонт кровли (осмотр кровель, очистка кровли от мусора, ремонт отдельными местами шифера, железа, ремонт и замена слуховых окон, сбивание сосулек, наледи) | 0,59 |
| 1.2. | Содержание и текущий ремонт чердачных помещений (закрытие люков и входов на чердак по необходимости, восстановление (ремонт) утепления чердачных перекрытий, оснащение запорными устройствами) | 0,23 |
| 1.3. | Содержание и текущий ремонт дверных и оконных блоков (осмотр, ремонт и остекление створок в подъезде) | 0,25 |
| 1.4. | Содержание и текущий ремонт подвальных помещений (ремонт продухов в цокольной части здания, осмотр, ремонт входов в подвал, оснащение запорными устройствами) | 0,28 |
| 1.5. | Проверка и текущий ремонт вентканалов и дымоходов (ежегодная проверка вентканалов специализированной организацией, согласно договора, осмотр, ремонт, прочистка вентканалов и дымоходов) | 0,35 |
| 2 | **Содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования** (общих коммуникаций, технических устройств) Профилактические осмотры систем отопления, горячего водоснабжения, водопровода, канализации, ремонт и замена запорной и регулировочной арматуры (задвижек, кранов, вентилей и т.д.), относящихся к общим инженерным коммуникациям. Регулировка системы отопления, промывка системы центрального отопления. Ремонт и замена отопительных приборов в местах общего пользования. Устранение засоров канализационной системы, относящейся к общему имуществу дома.  | 3,83 |
| 2.1. | Ремонт, испытание, промывка и опрессовка систем центрального отопления (смена отдельных участков трубопровода, смена запорной арматуры, осмотр системы центрального отопления на чердаке и подвале, ликвидация воздушных пробок в системе отопления при запуске отопления и в отопительный период, промывка гидропневматическим способом системы отопления в период подготовки к отопительному периоду) | 1,52 |
| 2.2. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе горячего водоснабжения (осмотр системы горячего водоснабжения при поступлении заявок, смена отдельных участков трубопровода, смена запорной арматуры) | 0,7 |
| 2.3. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе водоотведения (подчеканка раструбов канализационных труб, замена участков труб, снятие и установка крышек канализационной ревизии с заменой прокладок (по необходимости), очистка канализационной сети от стояка до колодца (лежак) по заявкам, осмотр канализации при поступлении заявок)  | 0,85 |
| 2.4. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе холодного водоснабжения (осмотр системы холодного водоснабжения при поступлении заявок, смена отдельных участков трубопровода, смена запорной арматуры) | 0,76 |
| 3 | **Содержание и текущий ремонт электроснабжения мест общего пользования** (осмотр электротехнических устройств (весенний, осенний осмотр); выполнение мероприятий по очистке от пыли, грязи вводных устройств, ремонт групповых щитков на лестничных клетках, замена плавких вставок в электрощитах, замена ламп накаливания в местах общего пользования, замена отдельных участков электропроводки, проведение ежегодных замеров сопротивления специализированной организацией, согласно договора) | 0,76 |
| 4 | **Аварийное обслуживание** (ремонт, замена запорной арматуры сгонов на трубопроводе: водопровод, канализация, горячее водоснабжение; Центральное отопление: ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры, ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов, ремонт и замена сгонов на трубопроводе; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, слив отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском после устранения неисправности) | 0,53 |
| 5 | **Содержание внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу дома** (аварийное обслуживание и текущий ремонт специализированной организацией, согласно договора) | 0,43 |
| 6 |  **Биллинговое обслуживание** (начисление квартплаты, сбор денежных средств с населения, оплата банковских услуг) | 0,94 |
| 7 | **Расходы на управление многоквартирным домом** (осуществление планового надзора за техническим состоянием жилого дома, обеспечение его содержания и ремонта; организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в т.ч. сезонной), необходимости проведения текущего и капитального ремонта; планирование работ по содержанию и ремонту домов; осуществление систематического контроля над качеством услуг; ведение технической документации на жилые дома; работа с населением, в том числе рассмотрение обращений жалоб по качеству обслуживания; выполнение функций, связанных с регистрацией граждан: ведение паспортной службы) | 1,6 |
| 8 | **Уборка придомовой территории механизированным способом** (уборка мусора после ремонта, выполняемого Управляющей компанией, во время субботников и месячников по благоустройству, расчистка территории от снега спец. техникой) | 0,46 |
| 9 | **Осмотр, при выявлении нарушений выполнение работ по их устранению в отношении всех видов фундаментов** | 1,13 |
| 10 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки мест общего пользования** (при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений) | 0,99 |
| 11 | **Работы, выполняемые по содержанию полов помещений, относящихся к общему имуществу** (проверка состояния, при выявлении нарушений, повреждений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ) | 1,63 |
| 12 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц мест общего пользования** (проверка состояния, при выявлении нарушений, повреждений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ) | 1,08 |
| 13 | **Уборка лестничных клеток** (влажное подметание 3р.в неделю, мытьё лестничных площадок – 2р. в месяц, обметание пыли с потолков- 1 раз в год, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков- 1 раз в год, влажная протирка подоконников, отопительных приборов – 2 раза в год, мытье окон-2 раза в год) | 1,19 |
| 14 | **Уборка придомовой территории ручным способом** (подметание земельного участка в тёплый период года с усовершенствованным покрытием 2 раза в неделю, уборка мусора с газона 2 раза в неделю, стрижка газонов 2 раза в летне-осенний период, очистка урн от мусора ежедневно, уборка территории при отсутствии снегопадов, в том числе от наледи и льда 3 раза в неделю, посыпка пешеходных дорожек пеком и песко-соляной смесью в период гололёда, сдвижка и подметание снега при снегопаде по мере необходимости) | 1,19 |
| 15 | **Техническое обслуживание общедомовых приборов учета** | 0,2 |
|  | **Всего тариф** | 17,65 |
| **Собственник**  |  **Управляющая организация** **ООО «Жилсервис»**Почтовый и юридический адрес: 606910, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Минина, д. 2ИНН 5239010198 КПП 523901001ОГРН 1115235000451р/с 40702810342340000535 в Волго-Вятский банк СбербанБИК 042202603к/с 30101810900000000603 М.А. Курдин |

Приложение № 3

 к договору управления

 многоквартирным домом

 от 01 ноября 2016г. № 1

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 печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных 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; устройство лифтов, мусоропроводов, 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 хозяйственно-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.

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  Управляющая организация ООО «Жилсервис» |

Приложение № 4

к договору управления

 многоквартирным домом

 от 01 ноября 2016г. № 1

**Границы эксплуатационной ответственности**

**Отопление**

 Внутридомовая система отопления, состоящая с одной стороны (внутренней) из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры и другого оборудования, расположенного на этих сетях и ограниченная с другой стороны (внешней) наружной границей стены многоквартирного жилого дома, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета теплового ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с тепловыми сетями, входящими в многоквартирный дом.

**Горячее водоснабжение**

 Внутридомовая система горячего водоснабжения, ограниченная с одной стороны (внутренней) первым отключающим устройством, расположенным на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке горячего водоснабжения, с другой стороны (внешней) - наружной границей стены многоквартирного жилого дома, включая оборудование, расположенное на этих сетях, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетями горячего водоснабжения, входящими в многоквартирный дом.

**Холодное водоснабжение**

 Внутридомовая система холодного водоснабжения, ограниченная с одной стороны (внутренней) первым отключающим устройством, расположенным на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке холодного водоснабжения, с другой стороны (внешней) - наружной границей стены многоквартирного жилого дома, включая сантехническое, механическое оборудование, расположенное на этих сетях, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетью водоснабжения, входящей в многоквартирный дом.

**Водоотведение**

 Внутридомовая система водоотведения, ограниченная с одной стороны (внутренней) первым раструбом на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке водоотведения, с другой стороны (внешней) - наружной границей стены многоквартирного дома, включая оборудование, расположенное на этих сетях.

**Электроснабжение**

 Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузопассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (домофоны), ограниченная с одной стороны (внутренней) индивидуальными (квартирными) приборами учета электрической энергии, с другой стороны (внешней) при подаче источника эл.энергии по кабельным линиям в земле - контактами в местах присоединения жил к ВРУ (или кабельному ящику) ж/д эл.кабеля 0,4 кВ , идущего в сторону ж/дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетью электроснабжения, входящей в многоквартирный дом.

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  Управляющая организация ООО «Жилсервис» |