

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

"04" декабря 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Нижегородская область, район Ковернинский, р.п.Ковернино, ул.Зарубина, дом №2, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Муниципальное предприятие Ковернинского муниципального района Нижегородской области «Жилищно-коммунальное хозяйство «Ковернинское», в лице исполняющего обязанности директора Умнова Алексея Евгеньевича, действующего на основании Распоряжения Администрации Ковернинского муниципального района Нижегородской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и Администрация Ковернинского муниципального района Нижегородской области, в лице заведующего сектором жилищной политики, ЖКХ и благоустройства отдела архитектуры, капитального строительства и ЖКХ Администрации Ковернинского муниципального района Нижегородской области Крыловой Татьяны Дмитриевны, действующей на основании Распоряжения Администрации Ковернинского муниципального района Нижегородской области от 14.11.2015г. №513-р, являющаяся собственником, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от «04» декабря 2015 г. № 8/н (Приложение №1 к Договору – копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием и указан в Приложении №2 к договору.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора с Управляющей организацией МП «ЖКХ «Ковернинское» (Приложение №3 к договору).

1.4. При выполнении условий Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации, Законами Нижегородской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

1.5. Собственники и наниматели помещений дают согласие Управляющей организации МП «ЖКХ «Ковернинское» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.6. При подготовке договора использованы следующие термины:

1.6.1. **Многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества Собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.6.2. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.6.3. **Наниматель** - лицо, проживающее в жилом помещении по договору социального найма жилого помещения, являющееся получателем коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и плательщиком за потребленные услуги и ресурсы. Наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения.

1.6.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся

частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок (согласно кадастрового плана) на котором расположен данный дом.

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

1.6.6. Коммунальные услуги - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственникам и Нанимателям любого коммунального ресурса, в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков.

1.6.7. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.6.8. Текущий ремонт - предупреждение преждевременного износа конструкций, отделки, инженерного оборудования дома. Работы по текущему ремонту выполняются в соответствии с принятым на общем собрании решением собственников помещений многоквартирного дома. Решение собственниками должно приниматься о проведении конкретных видов работ, а так же об источниках их финансирования.

1.6.9. Капитальный ремонт общего имущества - работы, выполняемые для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования)

Работы по капитальному ремонту выполняются в соответствии с принятым на общем собрании решением собственников помещений многоквартирного дома. Решение собственниками должно приниматься о проведении конкретных видов работ, а так же об источниках их финансирования.

1.6.10. Совет многоквартирного дома - группа собственников помещений, выбранных общим собранием Собственников для выполнения полномочий, предусмотренных **Приложением №4 к договору**.

1.6.11. Председатель совета - собственник помещения, выбранный общим собранием собственников из числа членов совета многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона - Управляющая организация - по заданию другой стороны - Собственников помещений в многоквартирном доме - в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и нанимателям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Работы по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются Управляющей организацией на основании протокола решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок управления многоквартирным домом по настоящему договору 1 год (Один год) с 04 декабря 2015 по 04 декабря 2016 последующей пролонгацией договора управления.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определением их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденным общим собранием Собственников. **Приложение № 5 к договору.**

4.1.2. Предоставлять Собственнику и Нанимателю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим договором. В течении действия гарантийного срока на все виды работ, выполняемых в рамках договора, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

Недостаток считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам.

4.1.4. Самостоятельно или с привлечением специализированной организации производить в установленном порядке «Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее правила о предоставлении коммунальных услуг) расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении, осуществлять сбор платежей за потребленные Собственниками или Нанимателями коммунальные услуги, а также иных платежей собственников / нанимателей жилых и нежилых помещений на основании принятых решений собственников (взносы на капитальный ремонт и проч.) или на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ. Обеспечить начисление и сбор платежей за выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору, а также иных платежей собственников / нанимателей жилых и нежилых помещений на основании принятых решений собственников (взносы на капитальный ремонт и проч.) или на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в соответствии с долей в праве общей собственности Собственников на общее имущество в многоквартирном доме.

Обеспечить выставление платежного документа (квитанций-извещений) не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

4.1.5. Производить непосредственно при обращении Собственника или Нанимателя проверку правильности исчисления, предъявленного Собственнику или Нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника, или Нанимателя за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику или Нанимателю неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику или Нанимателю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые документы по просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

4.1.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета с привлечением председателя совета управления домом, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.1.7. Принимать от Собственников и Нанимателей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность

удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником и Нанимателем сведений об их показаниях.

4.1.8. Принимать сообщения от Собственников и Нанимателей о факте непредоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта (**Приложение №6**). При наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг составлять акт в произвольной форме, фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника;

4.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.10. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче их имущества, а также снижению комфортности их проживания.

4.1.11. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

4.1.12. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

4.1.13. Осуществлять по заявлению Собственника или Нанимателя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию (Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

4.1.14. Сдавать председателю совета дома выполненные работы, услуги по управлению многоквартирным домом по актам о приемке оказанных услуг и выполненных работ. **Приложение №7 к договору**. Акты приема выполненных услуг и работ подписываются уполномоченными представителями Управляющей организации и председателем совета управления дома. Подписание актов в одностороннем порядке управляющей организацией не допускается. Акты составляются в двух экземплярах, по одному каждой стороне.

4.1.15. Предоставлять председателю совета многоквартирного дома:

- по требованию справки о стоимости выполненных работ и оказания услуг.
- акты о выполнении неотложных и непредвиденных работ - в течение 3 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.
- ежегодный отчет об исполнении договора.

4.1.16. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

4.1.17. Организовывать и вести прием Собственников и Нанимателей помещений.

4.1.18. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

4.1.19. Выдавать Собственнику или Нанимателю в день обращения справки установленного образца, выписки из лицевого счета.

4.1.20. В отношении квартир, не оборудованных приборами учета совместно с председателем совета управления многоквартирным домом фиксировать количество лиц, проживающих в квартире с составлением акта (с подписью Собственника или Нанимателя квартиры) для расчета оплаты за коммунальные услуги по количеству проживающих.

4.1.21. Вести работу с неплательщиками, своевременно при наличии задолженности более трех месяцев выходить с исковыми требованиями в суд.

4.1.22. Ежегодно проводить обследование многоквартирного дома.

4.1.23. Оказывать иные услуги и работы согласно Приложения № ____ к договору.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственник вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении Собственника, соответствующие Собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации.

4.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления услуг и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать с Собственника и Нанимателя внесения платы за потребленные коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также в случаях, установленных законодательством РФ и настоящим договором, уплаты неустоек (штрафов, пени);

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и Нанимателем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником или Нанимателем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации в том числе работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником и Нанимателем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления услуг, подачу Собственнику и Нанимателю коммунальных ресурсов.

4.2.5. Производить обработку и хранение персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

4.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, не нарушая условия договора.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные договором и законодательством РФ.

4.3. Собственник и Наниматель обязан:

4.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей.

4.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организацией или в иную службу, указанную управляющей организацией.

4.3.3. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.3.5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета.

4.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.7. Допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником и Нанимателем управляющей организацией сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, установленном Правилами предоставления услуг, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.3.8. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иные платежи, согласно п. 4.1.4 настоящего договора.

4.3.10. В течение 30 дней рассматривать на общем собрании предложения Управляющей организации.

4.3.11. Использовать жилые помещения по их функциональному назначению для проживания (постоянного пребывания) физических лиц с учетом прав и законных интересов всех собственников помещений с учетом положений ЖК РФ и ГК РФ, а также с учетом положений Федеральных законов, Постановлений Правительства Российской Федерации.

4.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами о предоставлении коммунальных услуг и договором.

4.4. Собственник и Наниматель имеет право:

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику и Нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника или Нанимателя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику или Нанимателю неустоек (штрафов, пеней).

4.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением акта об установлении факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника или Нанимателя в занимаемом жилом помещении.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника или Нанимателя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Требовать от представителя Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника или Нанимателя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4.8. Требовать от Управляющей организации совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета в случае, когда управляющая организация приняла на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.4.9. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества, выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг с оформлением акта.

4.4.10. Изменять Перечень работ, услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества дома путем принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников.

4.4.11. Участвовать совместно с председателем совета в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.5. Собственник и Наниматель не вправе:

4.5.1. Не вносить установленные законодательством и настоящим Договором платежи.

4.5.2. Использовать помещения не по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации

4.5.3. Устанавливать дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающие качество оказания соответствующих услуг другим пользователям.

4.5.4. Самостоятельно проводить работы по ремонту и замене общего имущества многоквартирного дома.

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

4.5.6. Самовольно производить переустройство и перепланировку жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

5.1. Размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и общего имущества (далее размер платы) устанавливается общим собранием Собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2. Размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго устанавливается решением общего собрания Собственников не позднее чем за месяц до окончания текущего года и также указывается в перечне работ и периодичности услуг. В случае если собственниками не принято решение о размере платы за содержание, ремонт жилого помещения и общего имущества на последующий год, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

5.3. Плата за ремонт и содержание общего имущества определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. метр общей площади помещения устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.5. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема фактически предоставленных в расчетном месяце в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги проводимых в порядке, установленном Правилами о предоставлении коммунальных услуг.

5.6. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным прибором учета, определяется в соответствии с Правилами о предоставлении коммунальных услуг.

6. ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Срок внесения платы по договору устанавливается до 10 числа месяца, следующим за истекшим (расчетным) месяцем. Плата по договору вносится на основании платежных документов (счетов/квитанций-извещений) сформированных безконвертными почтовыми отправлениями. Денежные средства, поступающие в счет оплаты услуг и работ по настоящему договору поступают на расчетный счет, указанный в платежном документе, с применением современных средств и технологий приема и распределения платежей по реквизитам поставщиков услуг в зависимости и на условиях договоров с поставщиками услуг и работ согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Неиспользование Собственником жилых и нежилых помещений не является основанием для не внесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, проживающих в помещениях, не оборудованных приборами учета, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан.

6.3. Оплата иных работ, услуг разового характера, не предусмотренных договором, которые оказывает управляющей организацией по заявкам собственников производится управляющей организацией путем оплаты работ после их фактического выполнения.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Собственника и Нанимателя:

7.1.1. Собственники и Наниматели 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.

7.1.2. В случае неисполнения Собственником и Нанимателем обязанности по содержанию, проведению текущего и капитального ремонта принадлежащего ему жилого помещения, которое повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники Наниматель несет материальную ответственность перед другими Собственниками и Нанимателями имуществу которых причинен вред, а также за вред, причиненный общему имуществу дома.

7.2. Ответственность Управляющей организации

7.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками и Нанимателями за свои действия и действия третьих лиц, действующих по заданию Управляющей организации.

7.2.2. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или некачественного выполнения услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация осуществляет перерасчет платы за работы и услуги в соответствии с действующим

законодательством. При невозможности сделать это в текущем месяце, переплата может быть по желанию Собственника и Нанимателя зачтена в счет будущих платежей.

7.3. Стороны несут иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения, дополнения, дополнительные приложения к договору, принимаются на общем собрании Собственников, оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами договора, по одному экземпляру для каждой стороны.

Изменение законодательства РФ не порождает обязанность сторон по настоящему договору заключить новый договор управления.

8.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, составленном в письменном виде и подписанному сторонами. В соглашении указывается дата прекращения действий договора.

8.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом:

8.3.1. Если управляющая организация не выполняет условия такого договора;

8.3.2. Собственниками принято решение о выборе иной Управляющей организации, либо иного способа управления многоквартирного дома.

8.4. В случае одностороннего расторжения договора, принятом общим собранием Собственников, информация направляется в Управляющую организацию не позднее чем за 30 дней до даты расторжения договора указанной в решении общего собрания.

8.5. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора не могут быть решены путем проведения переговоров и заключению соглашения, они подлежат решению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.6. При расторжении договора или прекращения срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников или Нанимателей в счет вносимой ими оплаты по договору, на стоимость выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора возвращается Собственникам или Нанимателям, внесшим плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате должниками на основании платежных документов.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о внесении изменений в договор или о его прекращении до окончания срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.8. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, которые полностью или частично делают невозможным выполнение условий настоящего договора одной из сторон или обеими сторонами, а именно пожары, землетрясения, ураганные ветры, стихийные бедствия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, наступление которых ни одна из сторон не могла предвидеть, сроки выполнения обязательств сторон перед друг другом продлеваются на время и на сроки в течении которых действовали указанные обстоятельства.

9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Решение о заключении договора управления многоквартирным домом принимается в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

9.2. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй передается председателю совета многоквартирного дома. Экземпляр включает в себя текст самого договора, приложения, прошит, скреплен печатью Управляющей организации, подписями руководителя Управляющей организации и председателя совета многоквартирного дома на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение о заключении договора.

9.3. Все приложения к договору являются неотъемлемой частью договора и действуют на период действия договора.

К договору прилагаются:

1. Протокол общего собрания Собственников.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома
3. Характеристика многоквартирного дома .
4. Полномочия совета многоквартирного дома.
5. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом.
6. Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
7. Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
МП «ЖКХ «КОВЕРНИНСКОЕ»

Адрес: 606570, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ,
КОВЕРНИНСКИЙ РАЙОН, Р.П. КОВЕРНИНО, УЛ. ЧКАЛОВА, Д.3
Р/с 40703810642142020551
В ВОЛГО-ВЯТСКОМ БАНКЕ
Сбербанка РФ г.Н.Новгород
Городецкое отделение № 4340/091
г. Нижний Новгород
Кор./счет 30101810900000000603
БИК 042202603
ИНН 5218004355
КПП 524801001
ОГРН 1025201683396
Тел/факс 8-831-572-11-73
Адрес эл. почты: gkh-kovernino@yandex.ru

И.о. директора управляющей организации
МП «ЖКХ «КОВЕРНИНСКОЕ»

А.Е. Умнов

СОБСТВЕННИК:

Администрация Ковернинского муниципального
района Нижегородской области

Адрес: 606570, Нижегородская область,
р.п. Ковернино, ул. Карла Маркса, д.3
ИНН 5218001410, КПП 521801001
БИК 042202001
тел/факс 8(83157)2-15-69/2-26-93
р/с 402048104000000180020 в ГРКЦ ГУ Банка
России по Нижегородской области

Заведующий сектором жилищной политики, ЖКХ и
благоустройства отдела архитектуры, капитального
строительства и ЖКХ Администрации Ковернинского
муниципального района Нижегородской области

Т.Д. Крылова

СОБСТВЕННИКИ:

1. Кириллова Елена Николаевна Кириллова
2. Баранов Александр Викторович Баранов
3. Баранова Людмила Константиновна Баранова
4. Охлопкова Татьяна Захаровна Охлопкова
5. Николаева Елена Викторовна Николаева
6. Груздева Елена Ивановна Груздева
7. Моклокова Наталья Ивановна Моклокова
8. Изъянова Валентина Александровна Изъянова
9. Гусева Татьяна Александровна Гусева
10. Догадин Владимир Михайлович Догадин
11. Догадин Иван Владимирович Догадин
12. Макорина Марина Владимировна Макорина
13. Цветкова Светлана Николаевна Цветкова
14. Семенов Валерий Викторович Семенов