

г.Новосибирск

«01» января 2010 года

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», в лице заместителя директора Коновалова Александра Сергеевича, действующее на основании доверенности от «01» января 2009 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и с другой стороны собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица *Богатая слобода* дом №163/2 общей площадью *121,69* кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию выполнения работ согласованных сторонами и утвержденных решением общего собрания собственников помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № *163* расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица *Богатая слобода* также обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственникам», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Для обеспечения «Собственников» коммунальными ресурсами и услугами по водоотведению «Управляющая организация» по поручению «Собственников» заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой, электрической энергии и услуг по водоотведению (далее коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению) с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет «Собственников». По поручению «Собственников» «Управляющая организация» в целях управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, совершает сделки от имени и за счет «Собственников». При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и Приложением № 1 к настоящему договору.

1.3. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяются Приложением № 4 к настоящему договору.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

- 2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение №2) согласованным сторонами на один календарный год, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.
- 2.1.3. По поручению «Собственников» заключить от имени и за счет «Собственников» договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.
- 2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:
  - проводит выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе, заключает договор с подрядными организациями, либо оказывает услуги и выполняет работы самостоятельно,
  - организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,
  - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах,
  - осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
  - осуществлять прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан,
  - осуществлять прием и рассмотрение сотрудниками «Управляющей организации» личных обращений граждан, в установленные в «Управляющей организации» приемные часы по вопросам связанным с исполнением настоящего договора.
- 2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату.
- 2.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством за плату установленную в приложении № 2.
- 2.1.7. Готовить и представлять «Собственникам» для ознакомления, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом, путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.
- 2.1.8. Заключать и вести сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома.
- 2.1.9. Использовать на текущее содержание многоквартирного дома, прочие доходы поступающие на дом.

2.2. «Собственники» обязуются:

- 2.2.1. Своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.
- 2.2.2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
- 2.2.3. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ, а так же доступ к индивидуальным (квартирным) приборам учета для принятия их к коммерческим расчетам, а так же для снятия контрольных и контроля сохранности пломб. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, в том числе жилые помещения, принадлежащие на праве собственности.
- 2.2.4. Незамедлительно сообщать «Управляющей организации» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
- 2.2.5. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей организацией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
- 2.2.6. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.
- 2.2.7. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.
- 2.2.8. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома без согласования с «Управляющей организацией».
- 2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 2.2.10. Уполномоченное «Собственниками» лицо, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязан в течении 2-х рабочих дней рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ. В случае если по истечению данного срока акт не подписан без обоснованного отказа со стороны «Собственника», работы указанные в акте считаются принятыми.
- Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.
- 2.2.11. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания «Управляющей организации» в срок до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

### 3. ПРАВА СТОРОН.

- 3.1. «Управляющая организация» имеет право:
- 3.1.1. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, с последующим уведомлением о внесенных изменениях уполномоченного представителя «Собственников», либо уведомлением «Собственников» путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.
- 3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.
- При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.
- 3.1.3. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у «Управляющей организации» сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, «Управляющей организации», с обязательным составлением акта.
- 3.1.4. Получать от «Собственников» оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственников».
- 3.1.5. Взыскивать с «Собственника» в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.
- 3.1.6. Требовать допуска в помещение принадлежащее «Собственнику», в заранее согласованное с «Собственником» время, сотрудников «Управляющей организации», а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов

- здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.1.7. Передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества. Доходы от сдачи в пользование общего имущества направлять на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома.
- 3.1.8. При отсутствии решения общего собрания об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, «Управляющая организация» в праве применить размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления, при этом виды работ и условия их исполнения определяются «Управляющей организацией» самостоятельно.
- 3.1.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.1.10. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения «Собственниками» источников финансирования выполнения таких работ.
- 3.1.11. При выделении средств целевого финансирования из бюджета на выполнение работ по капитальному ремонту Общего имущества производить такие работы в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком выполнения работ по капитальному ремонту и без подписания с «Собственниками» дополнительного соглашения на выполнение таких работ.
- 3.2. «Собственник» имеет право:
- 3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.
- 3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.
- 3.2.3. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.
- 3.2.4. Участвовать в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием уполномоченного представителя «Собственников» либо любым собственником помещений.
- 3.2.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности «Управляющей организацией».
- 3.2.6. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом «Управляющей организации» о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.2.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению при предоставлении коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае если данные услуги не получены или получены не надлежащего качества по вине ресурсоснабжающей организации или «Управляющей организации».
- 3.2.8. Получать от «Управляющей организации» сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).
- 3.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.
- 3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ.

- 4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого «Собственника» (указанных в приложении № 2) пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности «Собственников» таких помещений на Общее имущество.
- 4.2. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений (ежемесячно равномерно) и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения, на размер платы за содержание и ремонт 1 м<sup>2</sup> жилого (нежилого) помещения.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома определяется Приложением №3 являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
- В случае не принятия на общем собрании собственников помещений дома решения об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, а так же размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома, на следующий за отчетным год, «Управляющая организация» в праве ранее действующую плату повысить на величину индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, с первого числа первого месяца следующего за отчетным года, либо применить на следующий календарный год размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления.
- 4.4. Оплата услуг «Управляющей организации» определяется согласно Приложению №2 к настоящему договору.
- 4.5. Денежные средства полученные «Управляющей организацией» от передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома, в размере 70% от полученных денежных средств используются на содержание и ремонт дома, оставшуюся часть денежных средств «Управляющая организация» оставляет у себя в качестве вознаграждения.

4.6. «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии такого решения, оно будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

В случае проведения капитального ремонта многоквартирного дома с привлечением бюджетных средств, в рамках целевых программ, «Управляющая организация» не взимает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, с средств собранных «Собственниками» на капитальный ремонт дома.

4.7. Плата за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению включает в себя плату за холодную и горячую воду, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для «Собственников», и нанимателей определяется уполномоченными органами, в порядке установленном действующим законодательством, и указан в Приложении №3 к настоящему договору. Корректировка оплаты коммунальных услуг производится «Управляющей компанией» один раз в календарный год.

4.8. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем, в кассах ЖЭУ, отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих систему «Город» и принимающих платежи в пользу «Управляющей компании».

4.9. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для «Собственников» и нанимателей при неполном или некачественном выполнении «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

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

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам её виновными действиями.

5.3. Не являются виновными действия «Управляющей организации» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка собранных с «Собственников» средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.4. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб возникший в результате ненадлежащей эксплуатации, не проведению работ по текущему и капитальному общему имуществу Многоквартирного дома, в случае если предложения и рекомендации «Управляющей организации» о необходимости проведения данных работ были доведены до любого из «Собственников», либо их уполномоченного лица, однако «Собственники» на общем собрании не приняли решение о проведении данных работ, а так же в случае если такое решение было принято, но «Собственники» не оплатили данные работы.

5.5. В случае, если в результате не утверждения «Собственниками» на общем собрании обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома (сброс снега и наледи с кровель, освещение мест общего пользования и т. д.), «Управляющей организации» предъявлены штрафные санкции от контролирующих органов, «Управляющая организация» в праве удержать сумму штрафа из средств оплачиваемых «Собственниками» на содержание и ремонт дома.

## 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» ежегодного письменного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества;

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

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

### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с «06» января 2010 г.
- 7.2. Настоящий договор заключается на пять лет. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

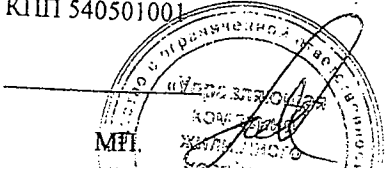
### 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.
- 8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома.
- 8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах хранящимися в «Управляющей компании», и у «Собственников».

### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация: ООО «УКЖ Октябрьского района» 630102, г. Новосибирск, ул. Садовая, 30 р/с 40702810206000000760 в ОАО Новосибирский муниципальный банк к/сч 30101810100000000711 в левобережном РКЦ, БИК 045017711, ИНН 5405322397, КПП 540501001

Заместитель директора



Коновалов А. С.

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

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «06» января 2010 г.

7.2. Настоящий договор заключается на пять лет. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

#### 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

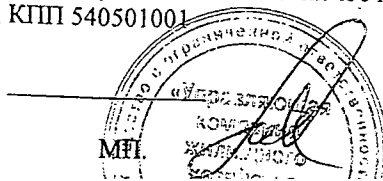
8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах хранящимися в «Управляющей компании», и у «Собственников».

#### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация: ООО «УКЖХ Октябрьского района» 630102, г. Новосибирск, ул. Садовая, 30 р/с 40702810206000000760 в ОАО Новосибирский муниципальный банк к/сч 30101810100000000711 в левобережном РКЦ, БИК 045017711, ИНН 5405322397, КПП 540501001

Заместитель директора



Коновалов А. С.