

ДОГОВОР  
управления многоквартирным домом № 183 по ул. Б. Полянская

г.Новосибирск

01 января 2009 года

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», в лице директора Коновалова Александра Сергеевича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и с другой стороны собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Б. Полянская, дом № 183, общей площадью 4156.40 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая компания» 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 № 183 расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Б. Полянская, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственникам», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

## 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 и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома (приложение №1) 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 и от имени «Собственников» заключать и контролировать исполнение договоров на предоставление коммунальных услуг.
- 2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:
  - ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома,
  - осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками,
  - организация начислений субсидий и льгот по оплате работ за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, а также за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,
  - 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.
- 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 «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ»
- 2.1.7. Готовить и представлять «Собственникам» для ознакомления, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом, в формате показателей ранее утвержденного собственниками помещений Перечня и расчета стоимости работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- 2.1.8. Заключать и вести сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома.
- 2.1.9. Использовать по согласованию с «Собственниками» 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. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

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. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, в том числе жилые помещения, принадлежащие на праве собственности.

2.2.4. Своевременно сообщать «Управляющей компании» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

2.2.5. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.2.6. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.7. Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

2.2.8. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить «Управляющую компанию» в 5-тидневный срок с момента заключения договора.

2.2.9. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома без согласования с «Управляющей компанией».

### 3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая компания» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме, не утвердило порядок согласования с «Собственниками» выбора подрядчика «Управляющей компанией».

3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. 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, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования.

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

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 жилое помещение, в заранее согласованное с «Собственником» время, сотрудников «Управляющей компании», 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, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. Передавать в пользования 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.

3.1.8. При отсутствии решения общего собрания об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, «Управляющая компания» в праве самостоятельно определить перечень работ на следующий календарный год исходя из ранее утвержденного тарифа с учетом ежегодно устанавливаемого индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение.

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. «Собственник» вправе осуществлять контроль за исполнением «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.2.4. Участвовать через уполномоченного собственников жилья 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 (уполномоченных) «Собственников».

3.2.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности «Управляющей компании».

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 в установленном порядке и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перерасчета платежей за коммунальные услуги.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт.

4.2. Плата (ТАРИФ) за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома определяется Сметой доходов и расходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2).

Управляющая компания оставляет у себя в качестве оплаты за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за капитальный ремонт, а также 10% от суммы, получаемых по договорам аренды общего имущества.

4.3. «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.

4.4. Плату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома вносятся 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».

4.6. В случае не принятия на общем собрании собственников помещений дома решения об утверждении Сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома на следующий за отчетным год, ранее действующий тариф повышается на величину индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, с первого числа первого месяца следующего за отчетным года, либо на величину дефлятора.

#### 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 компании» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» 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 по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании».

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2009 г.

6.2. Настоящий договор заключается на 5 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.

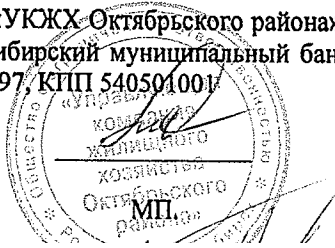
## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 7.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.
- 7.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома.
- 7.4. 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

Директор



Коновалов А. С.

### **СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

## **ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.

3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);

4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).

5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.