

ДОГОВОР
обслуживания многоквартирного дома управляющей организацией

г. Новосибирск

« 09 » 11 2011

г.

Собственники помещений Многоквартирного Дома (далее МКД), расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. №217/1 общей площадью 4001,7 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполнительного директора Елисеева Сергея Николаевича, действующего на основании доверенности № 06/юр от 01.03.2011 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 1.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
- 1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением Общего Собрания Собственников (далее ОСС) помещений, по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: гор. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. 217/1 (далее – Многоквартирный дом или МКД), а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей качественного обслуживания, содержания и ремонта Многоквартирного дома деятельность.
- 1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и ремонт по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.
- 1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и распространяют своё действие, как для Управляющей организации, так и для всех собственников помещений в многоквартирном доме, и определены в соответствии с решением общего собрания.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Осуществлять обслуживание общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил, в том числе оказывать и предоставлять коммунальные и другие услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД и осуществлять иную, направленную на достижение целей обслуживания общего имущества собственников Многоквартирного дома.
- 2.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за счёт собственных средств. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект устанавливаются путем осмотра (комиссионной фиксации) с участием представителя УК, подрядной организации и представителем собственника с составлением соответствующего акта. В случае уклонения или неявки представителей УК и подрядной организации, акт составляется представителями собственников с указанием о неявке представителей УК и подрядной организации.
- 2.1.3. Приступить к исполнению условий настоящего договора с момента подписания договора.
- 2.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, указанные в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 2.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление качественных коммунальных услуг в строгом соответствии с требованиями норм, законодательства РФ и качества в объёме, соответствующим установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:
 - с организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными организациями, обслуживающими общее имущество,
 - с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,

- с поставщиками коммунальных услуг,
 - иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора обслуживания.
- 2.1.6. Предоставлять основные услуги по обслуживанию Многоквартирного дома:
- холодное водоснабжение,
 - горячее водоснабжение,
 - водоотведение,
 - канализация,
 - электроснабжение,
 - отопление,
 - проведение выбора подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе,
 - ведение и хранение переданной в Управляющую организацию технической документации на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора,
 - осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома,
 - организация начислений субсидий по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством,
 - организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами с поставщиками коммунальных услуг,
 - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с поставщиками коммунальных услуг,
 - планирование и организацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния,
 - прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан,
 - другие услуги, обеспечивающие выполнение п. 1.1., и отраженные в настоящем Договоре.
- 2.1.7. Выполнять работы и услуги по обслуживанию многоквартирного дома не включенные в Приложение № 2 к настоящему договору, при условии принятия решения на общем собрании собственников о проведении данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течение текущего календарного года.
- 2.1.8. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома *при принятии* решения Общим Собранием Собственников помещений Многоквартирного дома о проведении капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
- 2.1.9. Организовать и обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ, настоящим Договором и другими нормативными актами РФ. В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 2.1.10. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах у дверей входа каждого подъезда Многоквартирного дома и в лифтовых кабинках:
- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений *не позднее одного часа с того момента, как об отключениях или ограничениях стало известно экстренной организации;*
 - об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
 - об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 30 (тридцать) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам.
- 2.1.11. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в Многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений (установленных законодательно) органам государственной власти и органам местного самоуправления. На основании данных регистрационного учета выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними Собственникам, пользователям принадлежащих Собственнику помещений, а также удостоверять достоверности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. *Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные только в целях осуществления регистрационного учета. Управляющей организации категорически запрещается передавать информацию о персональных данных Собственников третьим лицам.*
- 2.1.12. Предоставлять для ознакомления ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) Предоставление отчета для ознакомления производится путём размещения на установленных информационных стендах (у входа в МКД, в лифтовых кабинках), а также вручения копии каждому собственнику МКД. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно обслуживание МКД. Изготовление утраченной технической документации производится за счёт виновника утраты.

- 2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать все меры, необходимые для устранения указанных в них проблем и недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления – письменно информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу и принятых мерах по решению указанных проблем или недостатков, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
 - 2.1.14. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по обслуживанию многоквартирного дома, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием и только на отдельный Счёт) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, и в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда.
 - 2.1.15. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.
 - 2.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
 - 2.1.17. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
 - 2.1.18. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с обслуживанием дома документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.
 - 2.1.19. С участием Уполномоченного представителя и Членов Совета собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к обслуживанию данного дома. *Один экземпляр указанного акта технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации передать представителю Собственников.*
- 2.2. Управляющая организация вправе:**
- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.
 - 2.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт и обслуживание Многоквартирного дома с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников.
 - 2.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных только с ликвидацией аварийных ситуаций и их предотвращения (документально подтвержденные) и не установленные настоящим договором обслуживания, расходы осуществляются за счёт собственных средств Управляющей организации, с выставлением счёта для оплаты виновному в создании аварийной ситуации и последующим предоставлением отчёта о расходах в соответствии с п. 2.1.11 настоящего Договора. Управляющая организация обязана руководствоваться только Решением Общего Собрания Собственников (возможно с использованием заочного голосования) при решении вопросов об источнике финансирования выполнения работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. *При выполнении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда без согласования с Собственниками, данные работы Собственниками не оплачиваются.*
 - 2.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.
 - 2.2.5. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.
 - 2.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.
 - 2.2.7. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием

утвержденных на территории гор. Новосибирска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

- 2.2.8. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2.9. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.
- 2.2.10. *Управляющая организация, без решения Общего Собрания Собственников, не имеет права заключать договора с третьими лицами на использование, а равно сама использовать общее имущество Многоквартирного дома. Только по решению Общего Собрания Собственников и на основании согласованного (собранием) договора, передавать во временное (на срок не более срока действия настоящего договора) пользование (аренду) третьим лицам, общее имущество Многоквартирного дома (помещения, наружные и внутренние поверхности стен, крышу, подвальные помещения, земельный участок) в том числе устанавливать и эксплуатировать рекламные и/или информационные конструкции, антенны и ретрансляторы. Управляющая организация, не позднее десяти дней с момента подписания данного договора, обязана представить Собственникам всю информацию и имеющиеся договоры на использовании (аренду) общего имущества Многоквартирного дома третьими лицами на момент заключения договора.*
- 2.2.11. *При судебных разбирательствах, касающихся вопросов содержания, обслуживания, эксплуатации или иным образом затрагивающих интересы Собственников, письменно в течении, трех дней с того момента как стало известно о судебном разбирательстве, информировать Собственников о судебных разбирательствах затрагивающих их интересы. Знакомить Собственников с материалами судебных дел до начала процесса (исками, претензиями и т.д.). Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома, а также связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами. По отдельным особо сложным делам, судебным процессам привлекать лиц, специализирующихся на решении таких вопросов за отдельную плату по решению Общего Собрания Собственников и на согласованных условиях.*
- 2.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений общего имущества Многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
- 2.2.13. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий Управляющая организация обязана совершать все необходимые действия в интересах Собственников МКД за счёт собственных средств Управляющей организации, впоследствии выставляя счёт для оплаты виновному в создании аварийной ситуации и в строгом соответствии с п.2.2.3 настоящего Договора.
- 2.2.14. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.
- 2.2.15. Требовать в соответствии с Жилищным кодексом РФ от Собственника (муниципальное образование гор. Новосибирск) помещения(й) в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, утвержденной решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, доплаты Собственником указанного помещения(й) оставшейся части.
- 2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, но в строгом соответствии с требованиями настоящего Договора.

2.3. Собственники обязаны:

- 2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
- 2.3.2. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений.
- 2.3.3. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а так же в установленный законом срок, предоставить Управляющей организации соответствующие документы.
- 2.3.4. В установленный законом срок, предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее Помещение и об их выселении.
- 2.3.5. 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.

- 2.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.
- 2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, Правила содержания собак и кошек, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:
- а) *установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения производить в соответствии с нормами регулируемыми данные действия;*
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
 - в) не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов, *установку внутриквартирных приборов учета производить в соответствии с действующими нормативными документами;*
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников;
 - е) перепланировку помещений производить в установленном законодательно порядке;
 - ж) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
 - з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час., а при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.. Не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
 - и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусоропровод), а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в оборудованные контейнеры.
 - к) не допускать засорения канализации, мусоропровода;
 - л) не допускать курение в местах общего пользования;
 - м) не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 2.3.8. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.
- 2.3.9. Согласовывать с Управляющей компанией:
- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления. *Запрещается устанавливать регуливающую, запорную арматуру и другие устройства на общедомовых сетях (внутриквартирных стояках) влияющие на тепло и водоснабжение других Собственников;*
 - подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
 - перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения если предстоящие виды работ подлежат согласованию нормативными актами;
 - осуществление переоборудования внутриквартирных инженерных сетей, если предстоящие виды работ подлежат согласованию нормативными актами;
- Уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройствах и реконструкции помещения.
- Уведомлять Управляющую организацию об изменениях в схеме и порядке учета услуг (об установке или демонтаже счетчиков) и переходе на расчеты по нормативу или по счетчику.
- При нарушении пломб на внутриквартирных приборах учета собственник несет ответственность в соответствии с нормативными актами.*
- 2.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 2.3.11. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 2.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.
- 2.3.13. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток, *Собственнику рекомендуется* перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 2.3.14. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

- 2.3.15. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.
- 2.3.16. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.
- 2.3.17. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.
- 2.3.18. Своевременно, *в сроки установленные нормативными актами регулируемыми данные правоотношения*, предоставлять сведения и документы об изменениях в составе и количестве лиц, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площадей.
- 2.3.19. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома и подсчета голосов, а также вопросах поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников.
- 2.3.20. *По вопросам установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, Собственники руководствуются действующими нормативными документами по данному вопросу.*
- 2.3.21. *По вопросу государственной регистрации права собственности земельного участка, на котором находится Многоквартирный дом, Собственники руководствуются действующими нормативными документами по данному вопросу.*
- 2.3.22. *Собственникам рекомендуется вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. При задержке платежей наступает ответственность предусмотренная законодательством.*
- 2.3.23. Самостоятельно предоставлять информацию в Управляющую организацию о показаниях приборов учета. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность информации о показаниях приборов учета. 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.
- 2.3.24. *Собственники помещений в Многоквартирном доме, на общем собрании решают вопросы о расходах на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.*
- 2.3.25. Ежегодно участвовать в общем собрании Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт жилья, проводить указанное собрание не позднее 20 (двадцати) дней до даты истечения срока действия настоящего Договора.
- 2.3.26. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без уведомления Управляющей организации.
- 2.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

2.4. Собственники имеют право:

- 2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора, законодательства РФ и другими нормативно-правовыми актами РФ.
- 2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений.
- 2.4.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 2.4.4. Получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
- 2.4.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

- 2.4.6. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственников МКД представлять интересы Собственников МКД, подписывать договор обслуживания, изменения и дополнения к договору обслуживания (каждая подпись уполномоченного лица на всех, подписываемых от имени Собственников МКД документах, в обязательном порядке заверяется подписями всех членов Совета МКД), *кроме продления срока действия данного договора*.
- 2.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору. Требовать от Управляющей организации заключить энергосервисный контракт (*предварительно согласовав его с Собственниками*), обеспечивающий снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов.
- 2.4.8. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных от имени Собственников МКД и членов Совета МКД, избираемых на общих собраниях собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.4.9. Получать от «Управляющей организации» сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).
- 2.4.10. Избрать на общем собрании Уполномоченного представителя и Членов Совета дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания Актов технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ

- 3.1. Размер платы за помещение и коммунальные услуги определяется настоящим Договором и состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по обслуживанию многоквартирного дома, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. *Вопросы оплаты связанные с проведением капитального ремонта решаются отдельным договором (п. 6.13).*
- 3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг (указанных в приложении № 2) для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.
- 3.3. Плата за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.
- 3.4. Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по обслуживанию многоквартирным домом ежегодно на календарный год устанавливается решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Стороны договорились, что плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а так же за услуги и работы по обслуживанию многоквартирного дома не подлежит изменению без решения общего собрания Собственников.
- 3.5. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).
- 3.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем, корректировка по коммунальным услугам вносится до последнего числа месяца первого квартала следующего за отчетным годом, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией Собственнику, либо на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей. В случае если вносимых Собственником денежных средств недостаточно для исполнения обязательств Собственника, по уплате причитающихся Управляющей организации сумм, обязательства Собственника погашаются в следующей очередности:
- очередные платежи,
 - просроченные платежи,
 - сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.
- Указанная очередность не может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке без решения Общего Собрания Собственников МКД.
- 3.7. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчётный счёт Управляющей организации, за исключением средств на капитальный ремонт МКД.
- 3.8. Плата за содержание и ремонт помещений, а также коммунальные услуги вносится на основании информации, предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.
- 3.9. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

- 3.10. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ ОБСЛУЖИВАНИЯ

- 4.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками лично, через Уполномоченного представителя и Членов Совета МКД, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти путём:
- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности и стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий Договора;
 - обязательного участия уполномоченного представителя собственников и членов Совета МКД в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
 - обязательного участия уполномоченного представителя собственников и членов Совета МКД в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
 - обязательной проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг уполномоченным представителем собственников и членами Совета МКД;
 - созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
 - получения не реже 1 раза в год письменного отчёта по форме, установленной Договором;
 - ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с обслуживанием Многоквартирного дома документов;
 - ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.
- 4.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.
- 4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
- 4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 4.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета.
- 4.6. 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.

- 4.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 4.8. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путём подписания соответствующего Акта Уполномоченным Собственниками лицом и членами Совета МКД. Уполномоченное Собственниками лицо и члены Совета МКД обязаны в течение 10-и рабочих дней от даты получения соответствующего Акта представить его на рассмотрение и утверждение Общим Собранием Собственников МКД и по решению ОСС МКД подписать представленный им акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. По истечении 10 рабочих дней с момента получения Собственниками (уполномоченным представителем Собственников) Акта при его не подписании и при отсутствии мотивированного отказа, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего Акта. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг до десятого числа следующего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица. *Отказ представителя «Управляющей организации» от получения акта фиксируется актом с участием двух Собственников.*

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

б.

- 5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору, за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению;
 - невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 5.3. Собственники, не обеспечившие допуск, должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).
- 5.4. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.7. несут ответственность, установленную законодательством РФ регламентирующим данные правоотношения.
- 5.5. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.9. несут ответственность, установленную законодательством РФ регламентирующим данные правоотношения.
- 5.6. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.
- 5.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- 5.8. При невыполнении обязательств предусмотренных п.п. 2.3.9.-2.3.17. настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный и моральный вред.
- 5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.
- 5.10. Управляющая организация не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные (не утвержденные) решением общего собрания Собственников, с учетом исключений указанных в настоящем договоре и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.
- 5.11. Управляющая организация обязана руководствоваться только Решением Общего Собрания Собственников (возможно с использованием заочного голосования) при решении вопросов об источнике финансирования выполнения работ предписанных органом, уполномоченным осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. *Работы выполненные по предписаниям органов уполномоченным осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, без согласования порядка финансирования с Собственниками, оплате за счет Собственников не подлежат.*
- 5.12. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прејскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.
- 6.2. В случае если в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам обслуживания, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.
- 6.3. *Управляющая организация за осуществление любых работ, связанных с передачей во временное пользование (аренду) общего имущества Многоквартирного дома, не может получать вознаграждение без Решения Общего Собрания Собственников МКД.*
- 6.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы и перерасчета, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с необходимыми профилактическими работами и испытаниями и устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (официально и документально подтвержденных).
- 6.5. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование гор. Новосибирска, оно обязано представить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма.
- 6.6. По жилым помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели указанных помещений в размере, утвержденным муниципальным или государственным органом. Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками помещений Многоквартирного дома, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем как собственником помещения. Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.
- 6.7. В случае если, наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, принадлежащим Собственнику допуская его разрушение, Собственник (муниципальное образование г. Новосибирск) обязан принять меры к выселению нанимателя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Управляющая организация при этом вправе взыскать не внесенную таким нанимателем плату за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника.
- 6.8. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, но без распространения, в том числе без передачи третьей стороне), необходимых для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств перед Собственниками МКД.
- 6.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключёнными договорами обслуживания с Собственниками - субъектами персональных данных функций по техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. *Право требования задолженности по данному договору и по судебным решениям не может быть передано третьим лицам. Персональные данные используются только Управляющей организацией и исключительно в целях выполнения настоящего Договора, при этом не могут быть переданы коллекторным организациям.*
- 6.10. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников. В случае поручения обработки персональных данных по договору третьему лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 6.11. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а также принятые ими решения размещаются на информационных стендах у входа в подъезды и лифтовых кабинках Многоквартирного дома.
- 6.12. Стороны договорились, что факсимильные подписи руководителя Управляющей организации в настоящем договоре имеют юридическую силу, подтверждают факт надлежащего заключения договора уполномоченным лицом.

6.13 Порядок планирования, организация, оплаты и проведение работ по капитальному ремонту в Многоквартирном доме, данным договором не регламентируются и не регулируются, а требуют заключения отдельного договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

- 7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (один) год.
- 7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его Управляющей организацией, Уполномоченным Собственниками представителем и членами Совета Многоквартирного дома.
- 7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующем законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано», подпись и печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.
- 7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора. Управляющая организация обязана довести все изменения до Собственников МКД путём вручения Уполномоченному Собственниками лицу, членом Совета МКД и размещения соответствующей информации на информационных стендах в лифтовых кабинах и у входов в подъезды МКД.
- 7.5. Данный договор является обязательным для Управляющей организации и всех собственников дома.
- 7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора обслуживания многоквартирного дома за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.
- 7.7. Решение общего собрания Собственников о смене и выборе иного способа управления или иной обслуживающей организации является основанием для расторжения настоящего Договора.
- 7.8. В случае расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны предоставить в Управляющую организацию следующие документы: уведомление о проведении общего собрания и его решении, а так же протокол общего собрания. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 30 (тридцать) суток с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации. В случае расторжения данного договора, Управляющая организация обязана в тридцати-дневный срок передать техническую документацию. Задолженность отдельных собственников не является основанием для отказа в передаче документации. Вопросы погашения задолженности Управляющая организация решает в установленном законе порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.
- 8.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат *рассмотрению в суде общей юрисдикции Октябрьского района г. Новосибирска.*
- 8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников, третий – в Администрации района.
- 8.4. Телефоны и адреса аварийно-диспетчерских служб:

- Электричество - _____.

- Холодная вода - _____.

- Горячая вода - _____.

- Канализация - _____.

- Отопление - _____.

- Управляющая организация аварийная - _____.

(приём обращений) - _____;

E-mail: _____;

почтовый адрес для обращения граждан: _____.

8.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. *Кадастровый план земельного участка, Перечень технической документации Многоквартирного дома*»;
- приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- приложение № 3 «Размер платы за коммунальные услуги».

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «УКЖХ Октябрьского района»

630102,
г. Новосибирск, ул. Садовая, 30
р/с 40702810206000000760
в ОАО Новосибирский Муниципальный банк в
Левобережном РКЦ
к/сч 30101810100000000711,
БИК 045017711,
ИНН 5405322397,
КПП 540501001

Исполнительный директор



Елисеев С. Н.

М.П.
(управляющей организации)

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО 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.