

## Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« 01 » января 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Высотная, д. № 113/1, общей площадью 3943,9 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 директора Елисеева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 27.12.2014 № 1), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Новосибирск, ул. Высотная д.№113/1 (далее – Многоквартирный дом), в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, его техническое состояние, границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, на дату заключения настоящего договора указаны в Приложении № 1 к Договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

1.4. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

### 2. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями, постановлениями государственных и муниципальных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений и/или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация управляет Многоквартирным домом на основании Перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее- Перечень (Приложение №2 к настоящему Договору)). Перечень утверждается общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома на основании предложения Управляющей организации и устанавливается сроком не менее чем на один год. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме является неотъемлемой частью настоящего Договора с момента утверждения его на общем собрании собственников и подписания уполномоченным лицом Управляющей организации. Перечень работ и услуг не может быть утвержден в объеме работ и услуг меньше предусмотренного действующим законодательством минимального перечня работ и услуг.

2.3. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2.4. Управляющая организация самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организывает проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем 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 строительно- ремонтных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

2.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств).

2.6. 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 управления с Собственниками - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению единого платежного документа 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. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

2.7. 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.

2.8. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

2.9. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем :

- предоставления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п.2.10. настоящего договора);
- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг.

2.10. Управляющая организация предоставляет для ознакомления ежегодный письменный отчет в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору Собственникам о выполнении условий настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы. Предоставление отчета для ознакомления производится путем выдачи экземпляра отчета уполномоченному представителю собственников помещений и/или путем размещения отчета на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома – на усмотрение Управляющей организации. При наличии возражений и замечаний со стороны Собственников помещений Многоквартирного дома, уполномоченный представитель Собственников направляет в Управляющую организацию письменное обращение с указанием пунктов Отчета, по которым имеются разногласия. Управляющая организация в течение 7 календарных дней в случае принятия таких возражений вносит соответствующие корректировки в Отчет либо направляет мотивированный ответ в случае их непринятия. Если в течение 10 календарных дней с даты предоставления Отчета от Собственников помещений Многоквартирного дома возражений и замечаний не поступило, Отчет считается принятым и дальнейшему изменению не подлежит.

2.11. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. 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. От лица Собственников помещений Акты подписываются Председателем Совета дома (или членами Совета дома).

2.12. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия,

описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанимателем, членом семьи нанимателя).

2.13. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Уполномоченное Собственниками лицо, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязаны в течении 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. По истечении 5 рабочих дней с момента получения Собственниками (уполномоченным представителем Собственников, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме) Акта, при отсутствии мотивированного отказа, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Собственниками и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги по настоящему Договору считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству, объемам и срокам (периодичности) оказания данных услуг в течении текущего месяца. Отказ Собственника от получения акта фиксируется актом с участием представителя Управляющей организации и любого иного лица. Факт выполнения работ в рамках исполнения предписаний контролирующих органов подтверждается актом контролирующего органа, выдавшего предписание.

2.14. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

2.15. В случае возникновения необходимости в проведении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных в составе Перечня, если необходимость их выполнения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в Многоквартирном доме лиц, устранения аварийных ситуаций и/или последствий аварийных ситуаций или предотвращения угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, расходов, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, и не установленных настоящим Договором управления, Управляющая организация обязана незамедлительно выполнить такие работы/услуги за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации фактически понесенные ею затраты на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов не позднее 60 (шестидесяти) дней с даты предоставления Управляющей организацией отчета о расходах уполномоченному представителю собственников помещений.

2.16. Управляющая организация вправе исполнять обязанности по настоящему Договору в объеме поступивших платежей. Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей организацией при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ. Объемы работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей организацией в пропорции поступивших денежных средств к начисленным суммам платежей.

2.17. Управляющая организация вправе представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами, при этом Сторонами настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений может быть определено дополнительное вознаграждение Управляющей организации с указанием источника финансирования.

2.18. Управляющая организация в интересах Собственников вправе передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества, агентских договоров, иных договоров предметом которых является использование общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.19. Собственники помещений обязаны своевременно в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, выполненные работы, в т.ч. предусмотренные п.2.12 настоящего Договора, нести расходы на содержание общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.20. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

2.21. Собственники помещений обязаны предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

2.22. Собственник помещения обязан согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 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;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

Уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройствах и реконструкции помещения.

Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

2.23. Собственники помещений размещают автотранспорт на придомовой территории согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации, при этом Управляющая организация не несет ответственности за ущерб причиненный автотранспорту, размещенному с нарушением правил дорожного движения Российской Федерации или с нарушением плана использования земельного участка.

2.24. Собственники помещений не вправе передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией.

2.25. Собственники помещений Многоквартирного дома вправе утвердить на общем собрании Положение о Резервном Фонде Многоквартирного дома, которое, в случае его утверждения, является обязательным для исполнения Управляющей организацией.

2.26. Стороны договорились, что Собственники помещений принимают на себя обязательства ежемесячно предоставлять показания индивидуальных приборов учета в срок с 23-го до 26-го числа текущего месяца, а Управляющая организация принимает к расчету такие показания. В случае если 26-ое число месяца выпадает на выходной (праздничный) день, последним днем приема показаний стороны договорились считать последний рабочий день, предшествующий выходному (праздничному) дню. Показания предоставляются путем занесения информации Собственником/пользователем помещения в Личный кабинет на официальном сайте Управляющей организации \_\_\_\_\_, передачи показаний по телефону \_\_\_\_\_, передачи показаний бухгалтеру по квартплате (в том числе в заявительной (устной) форме), путем сброса письменной информации о показаниях в ящики, размещенные на участках Управляющей организации.

2.27. Собственниками помещений может быть принято решение об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования. Порядок такого использования определяется Положением об использовании информационных систем при проведении заочного голосования, утверждаемого общим собранием собственников помещений.

2.28. Управляющая организация осуществляет учет и хранение переданной ей технической документации для исполнения настоящего Договора в соответствии с Приложением №4. Актуализация (в том числе восстановление и дополнение) технической документации производится на основании решения общего собрания собственников помещений об утверждении Перечня.

2.29. Стороны договорились об утверждении порядка уведомлений собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений и принятых ими решениях на собраниях, о намерении обжаловать решения общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома путём размещения информации на входах в подъезды дома.

### **3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ и ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

3.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

3.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей, предназначенные для создания резервов в соответствии с Положением о Резервном Фонде Многоквартирного дома. Информация о создании таких резервов приводится в Перечне.

Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается Положением о Резервном Фонде Многоквартирного дома.

3.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.3.4. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в отчете выполненных работ, оказанных услуг, составляемым в порядке, установленном в п.2.9. Договора, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 2 к Договору, а во второй и последующие годы действия ежегодно устанавливается решением общего собрания собственников помещений. В случае если решение об изменении размера платы на каждый последующий календарный год в период действия настоящего Договора не было принято на общем собрании собственников помещений, во второй и последующие годы действия Договора планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома ежегодно индексируется на 10% и указывается в Перечне с учетом актуализации перечня и стоимости работ и услуг по текущему ремонту на основании актов осеннего осмотра. Денежные средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей, предназначенные для создания резервов в соответствии с Положением о Резервном Фонде Многоквартирного дома не подлежат ежегодной индексации без решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия Управляющей организации не подлежит распределению между Собственниками помещений, не отражается в ежегодном отчете Управляющей организации и может быть направлена Управляющей организацией на формирование Резервного Фонда Многоквартирного дома в случае утверждения собственниками помещений Положения о формировании Резервного Фонда Многоквартирного дома.

3.6. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне на каждый год действия Договора, в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в 1 месяц.

3.7. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

3.8. В плату по настоящему Договору не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями, а также плата, вносимая собственниками жилых помещений, непосредственно в ресурсоснабжающие организации

3.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем Собственнику, либо на основании информации, переданной в пункты приема платежей или размещенной на сайте управляющей организации.

3.10. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно

3.11. Управляющая организация вправе предоставлять информацию о размере, сроках и способах внесения платы по настоящему Договору, наличии/отсутствии задолженности Собственникам и пользователям помещений следующими способами: путем доставки, размещения информации в Личном кабинете на официальном сайте Управляющей организации \_\_\_\_\_, путем направления SMS-уведомления, автоинформирования ..... Неполучение Собственником или пользователем помещения такой информации не является основанием для невнесения платы.

3.12. В случае если вносимых Собственником денежных средств недостаточно для исполнения обязательств Собственника по уплате, причитающихся Управляющей организации сумм обязательства Собственника погашаются в следующей очередности:

- сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором;

- просроченные платежи;

- очередные платежи.

Указанная очередность может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

3.13. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

3.14. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение.

#### **4. СРОКИ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ/РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом с «01» Января 2015. Настоящий Договор заключается сроком на 3 лет/года.

4.2. С 01.05.2015г. Управляющая организация вправе осуществлять свою деятельность исключительно при наличии лицензии на управление Многоквартирным домом

4.3. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, при этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

4.4. 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 действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

4.5. 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.

4.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

4.7. Расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников помещений производится в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 6 месяцев с даты, указанной в п.4.1. Договора;

- 2) В отношении Управляющей организации введена процедура конкурсного производства.

4.9. В случае досрочного расторжения договора (отказа от Договора в соответствии с п.4.8. Договора) по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность в полном объеме перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

4.10. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 4.8. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором

должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора.

4.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает сумму платы за 3 (три) месяца, определенную в соответствии с Договором.

2) когда общим собранием собственников помещений не принято решение, предусмотренное п.2.3. настоящего Договора об утверждении Перечня в минимально-необходимом объеме, установленном Постановлением Правительства РФ, в течение 30 календарных дней с даты представления собственникам соответствующих предложений Управляющей организацией.

4.12. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.4.11. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за 30 календарных дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений и/или размещения информации на информационных стендах

4.13. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно Собственникам, внесшим соответствующую плату на основании заявлений. Задолженность Собственников перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании ежедневного автоинформирования и/или платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны согласовывают и утверждают порядок расчета объемов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, площадь, учитываемую при расчетах коммунальных услуг на общедомовые нужды, а также порядок распределения объема коммунальных услуг на общедомовые нужды в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды в Приложении №5 к настоящему Договору.

5.2. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды), путем заключения энергосервисного договора не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией. Энергосервисный договор заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

5.3. Взаимоотношения сторон по вопросам выполнения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, финансирование которого осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта не являются предметом настоящего Договора, могут быть урегулированы Сторонами по взаимному согласию на основании отдельно заключаемого договора и зависят от способа формирования фонда капитального ремонта и владельца спецсчета, при этом права и обязанности Сторон в части капитального ремонта, финансирование которого осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, возникают у Сторон с момента заключения такого отдельного Договора.

5.4. В случае если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным, от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

5.5. Управляющая организация за осуществление работ, связанных с передачей во временное владение и (или) пользование общего имущества Многоквартирного дома, получает вознаграждение в размере тридцать процентов от сумм, оплаченных пользователями общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров. Оплата поступает на лицевой счет Многоквартирного дома за исключением сумм вознаграждения Управляющей организации. Решением общего собрания собственников может быть установлен иной размер вознаграждения Управляющей организации.

5.6. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование г.Новосибирска, оно обязано представить и ежеквартально актуализировать Управляющей организации



сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма.

5.7. 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.

5.8. 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, или когда 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. 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.

6.3. 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, контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета, 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).

6.4. В случае причинения убытков Управляющей организации в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, в следствии нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

6.5. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащего ему на праве собственности помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.6. 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 Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и ремонту такого общего имущества.

6.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров. При недостижении согласия всем споры разрешаются в суде по месту исполнения Договора. Место исполнения договора управления – г.Новосибирск, ул. Выборгская д. № 113/1

7.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений (Приложение №6 к настоящему Договору) Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный



для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 7.4. Договора, составлен на \_ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

7.3. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- 1 Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, его техническое состояние, границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации»;
- 2 приложение № 2 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;
- 3 приложение № 3 «Форма Ежегодного отчета Управляющей организации»;
- 4 приложение № 4 «Перечень Технической документации»
- 5 приложение №5 «Общедомовые нужды Многоквартирного дома»
- 6 приложение №6 «Реестр собственников помещений»
- 7 приложение №7 «Протокол разногласий»

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

**ООО «УК ЖХ Октябрьского района»**

Юридический и фактический адрес:

630102

г. Новосибирск,

ул. Садовая, д.30

ИНН 5405322397

КПП 540501001

р/с 407 028 103 08 000 000 217

к/с 301 018 101 00 000 000 850

в ОАО Банк «Левобережный»

БИК 045004850

Директор /С.Н.С.Елисеев  
М.П.

