

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«21» 01 2013.

Бурханов Алексей Ардабиевич,  
собственник (не)жилого помещения – квартиры № 9 (части квартиры) в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Грибоедова, д. 119 (далее - «Многokвартирный дом»), действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., выданного [НАИМЕНОВАНИЕ РЕГИСТРИРУЮЩЕГО ОРГАНА - Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области], именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», ОГРН № 1065405124102, ИНН 5405322397, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Елисеева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию и с наибольшей выгодой для Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Грибоедова, д. 119 (далее – Многоквартирный дом), а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Управлять общим имуществом собственников Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. Приступить к исполнению условий настоящего договора с «\_\_» \_\_\_\_\_ 2013г. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору известить собственников жилых помещений путём размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.2.1 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. 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.

2.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать 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 ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению Многоквартирным домом:

- 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 техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;
- внесение изменений в техническую и иную документацию, отражающих состояние дома в соответствии с

результатами проводимых осмотров

- осуществление начислений и приём 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, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния.
- прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан.

2.1.6. Выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом, 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.

2.1.6.2. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

2.1.6.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

2.1.7. Информировать Собственников о необходимости проведения и организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома о проведении капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

2.1.9. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений;

- 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 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам.

2.1.9.1. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

2.1.9.2. Производить 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.

2.1.10. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в Многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления.

На основании данных регистрационного учета выдавать справки, выписки и иные документы обратившимся за ними лицам, а также удостоверить доверенности в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные.

2.1.11. 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 соответствии с приложением №5 (Форма ежегодного

отчёта управляющей компании). Предоставление отчета для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома – на усмотрение Управляющей организации. Копия отчёта предоставляется председателю Совета дома в письменном виде.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.13. 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.

2.1.14. Предоставлять председателю Совета и(или) уполномоченному лицу дома ежемесячно для подписания акты выполненных работ.

2.1.15 Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

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, управление Многоквартирным домом 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 с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах в соответствии с п. 2.1.11 настоящего Договора.

2.2.4. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

2.2.5. 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.

2.2.6. В случае не предоставления Собственником в течение трех месяцев *(в связи со вступлением в силу Постановления правительства 354 установлен срок 3 месяца)* данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению платы за жилищные, коммунальные и иные услуги. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.9. В интересах Собственников 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

2.2.10. Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, 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.

2.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

2.2.13. Требовать в соответствии с Жилищным кодексом РФ от Собственника (муниципальное образование г.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.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **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 также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

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

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. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора.

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:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусоропровод), а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в оборудованные контейнеры.

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курение в местах общего пользования;

- 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 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;

2.3.9.1 Уведомлять Управляющую организацию:

- о предстоящих перепланировках, переустройства и реконструкции помещения.

- о переоборудовании внутренних инженерных сетей.

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.

2.3.10. 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, газа, 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 перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и приборов требующих постоянного подключения к электросети.

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 (не позднее одного месяца с момента наступления события) 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. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета (при отсутствии) количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.20. Принять меры к государственной регистрации права собственности земельного участка, на котором находится Многоквартирный дом.

2.3.21. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.22. 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.

2.3.23. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома

2.3.24. 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 приложения № 2 к настоящему Договору.

2.3.25. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией.

2.3.26. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

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. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений.

2.4.2.1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.3. 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. Требовать от Управляющей организации заключить энергосервисный контракт, обеспечивающий снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов.

2.4.7. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.8. Получать от «Управляющей организации» сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

2.4.9. Требовать от Управляющей организации предоставления документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления Многоквартирным домом и/или информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, а также иную информацию, связанную с обеспечением выполнения договора управления. Данные требования Собственник предъявляет в письменном виде непосредственно уполномоченному лицу Управляющей компании, либо направляет в адрес Управляющей организации путем отправления почтового сообщения или посредством телеграфной связи. В случае если Собственник предъявляет требования непосредственно уполномоченному лицу Управляющей организации, ему за его счет выдается копия его заявления с подлинными отметками о принятии заявления к рассмотрению. Отметки о принятии заявления к рассмотрению должны содержать следующие сведения:

наименование Управляющей организации (печать/штамп);

наименование (Ф.И.О. и должность) и роспись лица принявшего заявление;

дату принятия заявления.

### **3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ.**

3.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение и коммунальные услуги и состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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 управлению многоквартирным домом ежегодно на календарный год устанавливается решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Управляющая организация за 60 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставляет Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме экономически обоснованные предложения по изменению перечней, указанных в приложении № 2 (Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома), с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае, если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с учётом экономически обоснованных предложений Управляющей организации, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего отчетного периода, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, применяя базовый индекс потребительских цен по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны

3.5. Плата за капитальный ремонт вносится Собственниками в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

3.7. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчетный счет Управляющей организации.

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. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

#### **4. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

4.1. 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.

Уполномоченными представителями Собственников являются: председатель и члены Совета дома; уполномоченные Советом дома лица; иные лица, уполномоченные решением общего собрания собственников.

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

- предоставления ежегодного письменного отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору (в соответствии с приложением №5 настоящего договора) с приложением смет выполнения работ, первичных бухгалтерских и иных документов (их заверенных копий) за прошедший год на утверждение общим собранием собственников.

- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;

- обязательного участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

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

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;

- предоставления Управляющей организацией по письменному запросу уполномоченного представителя собственников копий документов (за исключением договоров и первичной финансовой документации), подтверждающих выполнение работ и размер затраченных средств.

- иные действий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;

4.3. 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.

4.4. 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).

4.5. 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 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 в течении текущего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору 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, посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей.

5.5. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.9 несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 2000 (Две тысячи) рублей.

5.6. 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.

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. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счёт свободных денежных средств, находящихся на лицевом счете Многоквартирного дома по оплате за содержание и ремонт жилья и от сдачи во временное владение и (или) пользование с проведением последующего доначисления в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год.

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 прейскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

6.2. В случае если в течении первых 10 рабочих дней месяца, следующего за расчетным, от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по санитарному содержанию дворовой территории,



лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола, 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 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.

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.

6.5. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование г.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, 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.

6.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение 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 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. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

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 в соответствии с ЖК РФ и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ**

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на один год.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его с первым Собственником помещения в Многоквартирном доме.

7.3 Все изменения и (или) дополнения настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) дополнении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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.

7.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

7.6 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность 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.

## 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 В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Настоящий Договор составлен на \_\_ листах и содержит \_\_ приложений на \_\_\_\_\_ листах:

8.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- 1 Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- 2 приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- 3 приложение № 3 «Размер платы за коммунальные услуги».
4. приложение №4 Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом;
5. приложение №5 Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник(и) (представитель собственника):

Бурханов Алексей Аркадьевич  
(наименование Собственника, при необходимости)

Бурханов - Бурханов  
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

ООО «УКЖХ Октябрьского района»  
630102, г. Новосибирск, ул. Садовая, д. 30  
ОГРН: 1065405124102  
КПП: 540501001

Директор

Елисеев С.Н.

Паспортные данные (для Собственников граждан):

паспорт серии 5006 № 132 669  
выдан: 26 09 2007 г,  
(кем) отделом УФМС России по  
НСО в Центральном р-не

Банковские реквизиты:

БИК: 045017711  
ИНН: 5405322397  
к/сч 3010181010000000711 в в левобережном РКЦ  
р/с 40702810206000000760 в ОАО Новосибирский  
муниципальный банк