

У. У.

## ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 13 по ул. Дnepовская

г. Новосибирск

01 января 2009 года

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», в лице заместителя директора Коновалова Александра Сергеевича, действующее на основании Доверенности №1, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и Мэрия города Новосибирска, в лице главы администрации Октябрьского района, Яковлева Игоря Николаевича действующего на основании доверенности, являющаяся собственником всех помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Дnepовская, дом № 13, общей площадью 206,1 кв.м., именуемая в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая компания» по заданию «Собственника» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию выполнения работ согласованных сторонами по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 13, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Дnepовская, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг гражданам проживающим в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности.

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

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома (приложение №1) согласованным сторонами на один календарный год, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Выполнить согласованные работы в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственника жилого дома по отдельным решениям собственника в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. По поручению и от имени «Собственника» заключать и контролировать исполнение договоров на предоставление коммунальных услуг.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома,

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с пользователей помещений по договорам с собственником,

- организация начислений субсидий и льгот по оплате работ за содержание и ремонт общего имущества собственника помещений, а также за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,

- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах,

- осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния.

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан,

2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом за дополнительную плату.

2.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ»

2.1.7. Готовить и представлять «Собственнику» для утверждения, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом.

2.1.8. Заключать и вести сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома.

2.1.9. Использовать по согласованию с «Собственником» на текущее содержание многоквартирного дома, прочие доходы поступающие на дом.

602/

0. 12. 09  
0. 12. 09

2.1.10. Осуществлять контроль за освободившимися муниципальными жилыми помещениями. Незамедлительно сообщать «Собственнику» об освободившихся помещениях, принимать меры к обеспечению сохранности освободившихся жилых помещений.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги самостоятельно, либо обеспечить оплату лицами пользующимися помещениями в многоквартирном доме.

2.2.2. Определить уполномоченного представителя (должностное лицо администрации района) «Собственника» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

2.2.3. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, в том числе жилые помещения, принадлежащие на праве собственности.

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

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

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

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

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

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

### 3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая компания» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома.

3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственника».

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственника» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт.

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

3.1.4. Получать от «Собственника» оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».

3.1.5. Взыскивать с «Собственника» в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.1.6. Требовать обеспечения «Собственником» допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с «Собственником» время, сотрудников «Управляющей компании», а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. Передавать в пользования третьим лицам общее имущество многоквартирного дома ( в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и информационных конструкций ), Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества.

3.2. «Собственник» имеет право:

3.2.1. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.2.2. «Собственник» вправе осуществлять контроль за исполнением «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Участвовать через уполномоченного представителя приемке выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием Уполномоченного «Собственника».

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

3.2.5. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

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

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

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

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

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

4.3. «Собственник» или лица в пользовании которых находятся помещения многоквартирного дома вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением собственника помещений в многоквартирном доме. При наличии такого решения, оно будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

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

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

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам собственника. Собственник не отвечает по обязательствам «Управляющей компании».

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

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

#### 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

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

7.4. Настоящий договор составлен в одном экземпляре хранящимся в «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Управляющая организация:**

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

Заместитель директора



Коновалов А. С.

**Мэрия города Новосибирска**

Глава администрации  
Октябрьского района



Яковлев И. Н.

МП

