

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«01» 01 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района» (именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»), в лице исполнительного директора Елисеева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники дома

собственник(и) квартиры № 216 общей площадью 114,8 м<sup>2</sup> в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом №149 (именуемые в дальнейшем «Собственники»), с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (именуемый в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников, в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 3 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания Собственников помещений по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом № 149 (именуемый в дальнейшем «Многоквартирный дом»), предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту, коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях №1, №2, №3 к настоящему Договору.

1.3. Настоящий Договор является Договором смешанного вида на основании ч. 3 ст. 421 Гражданского кодекса РФ. К отношениям Сторон по настоящему Договору применяются требования гражданского законодательства и в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Многоквартирного дома, надлежащее содержание общего имущества.

2.1.3. Планировать и организовывать работы по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния и размера финансирования Собственников помещений.

2.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором (Приложение №2), самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

2.1.5. Выбирать подрядные, в т.ч. специализированные организации на конкурсной основе и по согласованию с Собственниками Многоквартирного дома.

2.1.6. По результатам выполненных работ по содержанию текущему ремонту Многоквартирного дома, предоставлять уполномоченному члену совета Многоквартирного дома на подпись акт выполненных работ.

2.1.7. Принимать тарифы и сметы по содержанию и выполнению текущего ремонта только по согласованию с Собственниками Многоквартирного дома на общем собрании.

2.1.8. Организовать проведение капитального ремонта Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием Собственников о проведении капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с законодательством РФ.

2.1.9. Организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества и объема, соответствующего нормативам потребления, путем заключения с ресурсоснабжающими и прочими организациями договоров в интересах Собственников.

2.1.10. Систематически контролировать и оценивать соответствие качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с поставщиками коммунальных услуг.

2.1.11. Предоставлять Собственникам Многоквартирного дома договоры, заключенные с провайдерами интернета и телевидения, арендаторами общего имущества Многоквартирного дома, и возможность Собственникам делать копии вышеуказанных документов. Предоставлять Собственникам помещений, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ с обслуживающими Многоквартирный дом организациями.

2.1.12. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

2.1.13. В случаях возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с устранением последствий и ликвидацией аварий, совершать все необходимые действия по сохранению жилых помещений и общего имущества Многоквартирного дома. Предоставлять совету дома или представителю Собственников Многоквартирного дома сметы и акты выполненных работ по устранению аварийных ситуаций с визуальным осмотром места монтажа.

2.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства), а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.15. 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 лицами, а также удостоверить доверенности в соответствии с преискурантом платных услуг Управляющей организации. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

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

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору, с указанием причин;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в т.ч. корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам;

- о проведении плановых работ;
- другой информации.

2.1.17. Осуществлять начисление, перерасчет и сбор платежей за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и прочие услуги, с Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома, с правом передачи этих полномочий по договору специализированным расчетно-кассовым организациям.

2.1.18. Производить начисление текущих платежей и представлять платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.19. Осуществлять начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами поставщиков коммунальных услуг.

2.1.20. В интересах Собственников передавать в аренду третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций, подключение к тепло- и энергоносителям дома) только по согласованию с Собственниками на общем собрании. Заключение от имени Собственников помещений в Многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества на условиях, определенных решением общего собрания, с предоставлением копий договоров арендаторов члену совета дома.

Организовать сбор платежей с арендаторов нежилых помещений и придомовой территории Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров.

Передача в аренду общего имущества, организация сбора платежей с арендаторов производится Управляющей организацией за отдельную плату в размере не более 10% от цены заключенного договора аренды.

2.1.21. В случаях временного отсутствия жильца более 5 (пяти) полных календарных дней подряд (по заявлению Собственника и предоставлению подтверждающих документов), а также за период прекращения предоставления коммунальных услуг, либо предоставление коммунальных услуг не надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам продолжительность, Управляющая организация производит перерасчет оплаты за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение).

2.1.22. Производить перерасчет сумм, поступающих за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае не надлежащего качества или перерыва в предоставлении этих услуг.

2.1.23. Выявлять должников по платежам за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в установленном законом порядке.

2.1.24. Использовать поступающие от Собственников денежные средства исключительно на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за исключением вознаграждения, предусмотренного пунктом 3.21 настоящего Договора. Незаконно или ошибочно взятые суммы при начислении платежей, взятые с Собственника Многоквартирного дома перераспределять в счет уплаты коммунальных услуг данного Собственника. Не допускать направление и использование указанных в разделе 3 Договора денежных средств на содержание других домов, либо на иные цели.

2.1.25. Не производить слив воды из системы и приборов отопления в подвал.

2.1.26. Рассматривать обращения (предложения, жалобы) Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного обращения (предложения, жалобы) Собственника информировать его в письменном виде о решении, принятом по указанному вопросу.

2.1.27. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергоснабжению 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.

2.1.28. Предоставить дополнительный комплект ключей от подвальных и чердачных помещений председателю Совета дома. С момента передачи комплекта ключей председатель Совета дома несет солидарную ответственность с Управляющей организацией ответственность, за сохранность инженерного и иного оборудования расположенного в подвалах и чердаках.

2.1.29. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

2.1.30. Предоставлять Собственникам для ознакомления письменные отчеты 3 раза в год (за полугодие, за 9 месяцев и за год) (Приложение №4), о выполнении условий настоящего Договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за полугодие – до 20 августа, за 9 месяцев до 20 ноября текущего года, за год – в течение первого квартала года, следующего за отчетным, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в форме показателей ранее утвержденного Собственниками перечня услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома (Приложение №2).

2.1.31. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

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

2.2.1. Исполнять обязанности по Договору в объеме поступивших денежных средств.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, в т.ч. содержанию, текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту Многоквартирного дома.

2.2.3. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ, по согласованию с Собственниками Многоквартирного дома.

2.2.4. В непредвиденных, экстренных ситуациях, связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий и их последствий, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств Собственников, направляемых на сохранение жизни и здоровья граждан, общего имущества от гибели и порчи.

2.2.5. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим Договором, расходы осуществляются без предварительного согласования с Собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах, актов выполненных работ на подписание уполномоченному представителю Собственников Многоквартирного дома.

2.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации, работников аварийных служб и подрядных организаций для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.7. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги. Взыскивать задолженность по этим платежам с Собственника в установленном законом порядке, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление (оказание) Собственнику

иных услуг по Договору в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение 3 (трех) месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

2.2.9. 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.

2.2.10. Присутствовать на общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

2.2.11. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме услуги и работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.12. Ежегодно предлагать на рассмотрение общего собрания Собственников плату за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, с расшифровкой по стоимости и видам перечня услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, с последующим утверждением размера платы на общем собрании Собственников.

2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Предоставлять персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место 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.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества Многоквартирного дома, Правила содержания животных, 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;
- перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери;
- 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 (мусоропроводы), а крупногабаритный мусор 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;
- размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденному Собственниками дома плану использования земельного участка, либо при его отсутствии – в соответствии с требованиями Правил дорожного движения РФ.

2.3.3. При необходимости вывоза большого количества крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

2.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и взносов на капитальный ремонт.

2.3.5. Вносить вышеуказанную плату не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего

за расчетным месяцем.

2.3.6. Согласовывать с Управляющей организацией:

– установку, подключение и 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 отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

– перепланировку помещения и переустройство внутренних инженерных сетей;

2.3.7. 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.

2.3.8. При переходе права собственности на помещение, при переводе жилого помещения в нежилое (или наоборот) Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату наступления указанного события, после в течение 10 (десяти) дней предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

2.3.9. 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 т.ч. общей и жилой площадей.

2.3.10. При сдаче помещения в аренду, по найму, производить оплату за содержание и ремонт помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора (нанимателя). О сдаче помещения по договору аренды (найма) Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в течение 5 (пяти) дней с момента заключения договора.

2.3.11. В случае если Собственником помещения является муниципальное образование, оно обязано предоставить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому помещению.

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

2.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.14. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла.

2.3.15. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет.

2.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.

2.3.17. 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.

2.3.18. Допускать представителей Управляющей организации, работников аварийных служб и подрядных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, 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.

2.3.19. При временном отсутствии жильцов в жилом помещении на срок более 2 (двух) суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.20. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение при продолжительном отсутствии

Собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.21. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных услуг.

2.3.22. В период с 25 по 30 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации любым доступным способом показания индивидуальных приборов учета при их наличии.

Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность предоставленной информации о показаниях приборов учета.

Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

Если прибор учета не поверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Новосибирска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

2.3.23. Принимать участие (в т.ч. посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений.

2.3.24. Предоставлять по просьбе Управляющей организации копии протокола общего собрания Собственников.

2.3.25. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.

2.3.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора, установленными правилами и, нормами и стандартами.

2.4.2. Участвовать в выборе подрядных организаций.

2.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.4. Использовать денежные средства, поступившие от третьих лиц (от арендаторов общего имущества и т.п.) по усмотрению Собственников помещений на основании решения общего собрания. В противном случае они остаются как накопительная часть на счете, до решения общего собрания Собственников.

2.4.5. На перерасчет размера платы за коммунальные услуги (за холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения) за период временного отсутствия (более 5 (пяти) полных календарных дней подряд), по заявлению Собственника и предоставлению подтверждающих документов, или за период не предоставления 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.

2.4.6. На снижение платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае ненадлежащего их качества или перерывов в их предоставлении в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

2.4.8. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.



2.4.9. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать Договор управления, в т.ч. изменения и дополнения к нему (без права подписи соглашений о расторжении либо об отказе от Договора управления), уполномоченных представлять интересы Собственника по управлению и содержанию Многоквартирным домом.

2.4.10. Контролировать исполнение Управляющей организацией своих обязательств по управлению домом, как непосредственно, так и через уполномоченных лиц, избираемых на общих собраниях Собственников.

2.4.11. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства Многоквартирного дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

2.4.12. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении и/или ненадлежащем исполнении ею своих обязательств по настоящему Договору управления и требовать возмещения убытков понесенных по вине Управляющей организации.

2.4.13. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной и жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

2.4.14. Знакомиться с договорами, заключенными с провайдерами интернета и телевидения, арендаторами общего имущества Многоквартирного дома, делать копии и выписки из этих документов. Знакомиться с информацией о перечнях, объемах, качестве и периодичность оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, с обслуживающими Многоквартирный дом организациями, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

2.4.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

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

3.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, взноса на капитальный ремонт, платы за коммунальные услуги.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. плата за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг (Приложение №2) – для каждого Собственника согласно своей доле в праве собственности на общее имущество пропорционально площади принадлежащего ему помещения.

3.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади этого помещения.

3.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение) и рассчитывается по нормативам и тарифам, принятыми уполномоченными органами и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

3.5. Производится перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.6. В случае если в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным от Собственников помещений или иных лиц, пользующихся помещением, 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 3 настоящего Договора в полном объеме.

3.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими



установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.8. По помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели (арендаторы) указанных помещений в размере, утвержденным муниципальным или государственным органом.

Если размер вносимой нанимателями (арендаторами) платы меньше, чем размер платы, установленной Собственниками помещений Многоквартирного дома, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем (арендодателем) как Собственником помещения.

Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель (арендодатель) в соответствии с порядком, утвержденным соответствующими нормативными правовыми актами.

3.9. Плата за предоставленные услуги и работ по настоящему Договору вносится не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.11. При временном отсутствии Собственника, более 5 (пяти) полных календарных дней подряд, по заявлению Собственника и предоставлении подтверждающих документов, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.13. Плата за капитальный ремонт вносится Собственниками в соответствии с решением общего собрания.

3.14. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

3.15. Обязанность по оплате на капитальный ремонт Многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности на помещение к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, в т.ч. не исполненная предыдущим Собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

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

- просроченные платежи;
- очередные платежи;
- пени, начисленные в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

3.17. Платежи за предоставленные услуги и работ по настоящему Договору (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчетный счет Управляющей организации.

3.18. Плата за предоставленные услуги и работ по настоящему Договору, вносится на основании информации, предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.

3.19. Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.20. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением №2, осуществляются по заявке Собственника за отдельную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации, с возможностью привлечения третьих лиц.

3.21. Управляющая организация, за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, получает вознаграждение в размере не более 10% от сумм, фактически выполненных работ и предоставленных услуг, оплачиваемых Собственниками общего имущества Многоквартирного дома и собираемой с арендаторов общего имущества. Решением общего собрания Собственников может быть установлен иной размер вознаграждения Управляющей организации.

3.22. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.23. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации, потребностей Собственников и устанавливается не менее чем на один год.

3.24. Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

#### **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.

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

- предоставления Собственникам для ознакомления письменные отчеты 3 раза в год (за полугодие, за 9 месяцев и за год) (Приложение №4), о выполнении условий настоящего Договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за полугодие – до 20 августа текущего года, за год – в течение первого квартала года, следующего за отчетным, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в форме показателей ранее утвержденного Собственниками перечня услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома (Приложение №2);

- участия Собственников в выборе подрядных организаций;
- участия Собственников в планировании работ по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг;
- участия Собственников в приемке всех видов работ и услуг, в т.ч. по подготовке Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- получения от Управляющей организации сведений о состоянии своих расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- участия Собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома.

4.3. Управляющая организация систематически контролирует и оценивает соответствия качества выполняемых работ и оказываемых услуг, по заключенным договорам, критериям, отраженным в этих договорах и законодательстве РФ.

4.4. Контроль за исполнением Собственниками обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- выявления Управляющей организацией должников по платежам за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, и принятия мер по взысканию задолженности в установленном законом порядке.

– присутствия Управляющей организации на общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

– предоставления Управляющей организации копий протоколов общего собрания Собственников.

4.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон 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 жилого помещения, в т.ч. услуг и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, ремонт общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный Сторонами, является основанием для перерасчета платы за указанные услуги и работы.

4.6. 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 человек, и минимум по одному представителю от каждой из сторон).

4.7. Участие Собственников в приемке работ, по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется путем подписания соответствующего акта, только уполномоченным Собственниками лицом, проводившим контроль с начала проведения работ до их полного завершения, ознакомленного со сметой на проведения данной работы и условием договора с подрядчиком. Работы считаются выполненными при условии: соответствия объемов согласно смете, отсутствия дефектов и не доделок, претензий о качестве выполненных работ со стороны Собственников.

4.8. Услуги по санитарному содержанию общего имущества Многоквартирного дома, в т.ч. придомовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, в также услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг до 15 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за неисполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. В случае причинения Стороной убытков другой Стороне или третьим лицам, вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, пострадавшая Сторона вправе взыскать понесенные расходы.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственникам Многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. В случае заключения договора с подрядной организацией на выполнение работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в договоре должны быть оговорены условия о гарантийном сроке выполненных работ, положения об устранении недостатков выявленных недостатков выполненных работ.

5.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч. услуг и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет или за счет подрядчиков.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, допускать представителей Управляющей организации, работников аварийных служб и подрядных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, 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, он обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций,

Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

6.5. 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.

6.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Собственника, он обязан уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить копии документов, подтверждающих оплату услуг и работ.

6.7. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

6.8. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом.

6.9. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления Управляющей организации всеми или большинством Собственников Многоквартирного дома не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения договора.

6.10. При расторжении Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в Многоквартирном доме.

6.11. 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 и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

7.2. Если споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников Многоквартирного дома и лиц, пользующихся их помещениями.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;
- Приложение №2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома»;
- Приложение №3 «Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома»;
- Приложение №4 «Отчет о доходах и расходах за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме № 149 по ул. Ленинградская г. Новосибирска».

## **8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация:**

ООО «УКЖХ Октябрьского района»  
630102, г. Новосибирск, ул. Садовая, 30  
р/с 40702810308000000217  
в ОАО Банк «Левобережный»  
к/сч 30101810100000000850  
БИК 045004850  
ИНН 5405322397  
КПП 540501001

Исполнительный директор  
ООО «УКЖХ Октябрьского района»

\_\_\_\_\_  
С.Н. Елисеев

