

Уч. 2

**ДОГОВОР №1**  
Управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« 01 » 01 2012 г.

**Собственники** многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. **Никитина, дом 62**, общей площадью 419,94 м<sup>2</sup>, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице исполнительного директора Елисеева Сергея Николаевича, действующего на основании доверенности №06/юр от 01.03.2011 г. с другой стороны, заключили настоящий договор о ниже следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1** По настоящему договору, в течение его срока действия, **Управляющая компания** по заданию **Собственников**, выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, Ул. Никитина, дом №62 в соответствии с техническими правилами и нормами ремонта и содержания жилищного фонда, а также предоставляет коммунальные услуги.

**1.2** Состав общего имущества Многоквартирного дома приведен в **Приложении №1** к настоящему договору.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1 Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Управлять общим имуществом **Собственников** и выполнять работы в соответствии с перечнем и в объемах, предусмотренным **Приложением №2** к настоящему договору.

2.1.2. Приступить к исполнению настоящего договора не позднее **30 дней** со дня его подписания.

2.1.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказывать коммунальные услуги в объемах, предусмотренных **Приложением №2** настоящего договора, как собственными силами, так и с привлечением субподрядных специализированных организаций на конкурсной основе. Указанные работы выполняются за счет денежных средств, поступающих на **лицевой счет настоящего многоквартирного дома**: от **всех** собственников, от третьих лиц и штрафных санкций.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного жилого дома

2.1.5. Информировать **Собственников**

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи холодной, горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии, работы лифтов;

- об изменении номеров аварийно-диспетчерской службы;

путем размещения объявлений на информационном щите или на входной двери каждого подъезда Многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в Многоквартирном доме с целью предоставления необходимых сведений органам государственной власти. На основании данных регистрационного учета выдавать справки, выписки лицам, прописанным в данном Многоквартирном доме.

2.1.7. Предоставлять доверенному представителю **Собственников** проектную, техническую, сметную документацию на все выполняемые виды работ в Многоквартирном доме в требуемом виде.

Ведомости объемов работ или ведомости дефектов, прилагаемые к сметам, без подписи доверенного представителя **Собственников** считаются недействительными.

41% 5059,4 м<sup>2</sup>

*St. ...*

2.1.8. Предоставлять доверенному представителю Собственников копии договоров на выполнение субподрядных работ, договоров с третьими лицами на размещение оборудования в местах общего пользования, рекламных щитов, аренду общего имущества, прилегающих территорий и др.

2.1.9. Вести лицевой счет настоящего Многоквартирного дома для учета поступающих денежных средств. Денежные средства за эксплуатацию общего имущества, поступающие от третьих лиц, зачислять на лицевой счет настоящего Многоквартирного дома и, по согласованию с Собственниками, использовать только на улучшение эксплуатационного состояния настоящего Многоквартирного жилого дома.

2.1.10. Совместно с представителями **всех Собственников** Многоквартирного дома два раза в год проводить профилактические осмотры состояния общих коммуникаций с целью выявления их дефектов и планирования долевого участия **всех** собственников в дальнейшем выполнении ремонтно-восстановительных работ.

2.1.11. Снимать показания с общих домовых приборов учета с доверенным представителем Собственников в предусмотренные сроки.

2.1.12. Рассматривать заявления и жалобы **Собственников** Многоквартирного жилого дома, вести их учет, принимать меры необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение **двух недель** со дня получения письменного заявления также **письменно информировать Собственника** о принятых мерах по устранению заявленных недостатков.

2.1.13. Представлять **письменный отчет** об объемах **всех видов выполненных работ** и использовании денежных средств на них за каждый квартал доверенному представителю Собственников не позднее 28 числа месяца следующего за отчетным периодом.

2.1.14. Ежемесячно предоставлять доверенному представителю Собственников **письменный отчет** о денежных средствах, поступивших на лицевой счет настоящего Многоквартирного жилого дома от третьих лиц за эксплуатацию мест общего пользования, аренду общего имущества, от других источников в целях контроля над их использованием.

2.1.15. По требованию Собственников обеспечивать присутствие уполномоченного лица Управляющей компании на общем собрании Собственников.

2.1.16. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, как самостоятельно, так и с привлечением подрядных специализированных организаций.

2.1.17. Самостоятельно 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,
- с подрядными организациями на выполнение ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,

- с поставщиками коммунальных услуг,

- по решению Совета настоящего многоквартирного дома (**Совет МКД-62**) иных договоров, направленных на улучшение эксплуатационного состояния и комфортного проживания Собственников настоящего жилого дома

2.1.18. 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 на конкурсной основе;

- ведение и хранение, переданной в Управляющую организацию технической документации на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома;

- организация начислений субсидий по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;

- организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами поставщиков 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.

2.1.19. Выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом не включенные в Приложение № 2 к настоящему договору, при условии заключения Дополнительного соглашения к настоящему договору с Собственниками на проведении данных работ и услуг.

2.1.20. При необходимости выступать Заказчиком для составления проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта настоящего Многоквартирного дома. Ведомости дефектов и объемов работ согласовать с доверенным представителем Собственников ( по решению Совета МКД-62). Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией при принятии решения общим собранием **всех** Собственников помещений Многоквартирного дома о проведении капитального ремонта.

2.1.21. Самостоятельно, законными мерами, способствовать поступлению оплаты за выполнение работ, предусмотренных настоящим договором, от всех собственников.

2.1.22. Предоставлять на согласование доверенному представителю Собственников график выполнения работ на ремонт и содержание.

2.1.23. Предоставлять доверенному представителю Собственников для ознакомления техническую документацию на настоящий многоквартирный дом, а также ксерокопии требуемых технических документов на настоящий многоквартирный дом в день обращения.

2.1.24. Не передавать общее имущество собственников Многоквартирного дома в пользование третьим лицам без решения общего собрания Собственников настоящего жилого дома.

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

2.2.1. 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, направленных на улучшение эксплуатационного состояния настоящего жилого дома и на обеспечения безопасных условий проживания Собственников.

2.2.2. Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей организацией только при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного Дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ.

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

2.2.4. Требовать допуска представителей Управляющей компании (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.

2.2.5. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Новосибирска нормативов. После предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета производить перерасчет стоимости услуг. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. По согласованию с **Советом МКД-62**, на договорной основе, передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций). Совместно с **Советом МКД-62** определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества. Копии договоров передавать доверенному представителю Собственников.

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. По отдельным особо сложным делам, судебным процессам привлекать лиц, специализирующихся на решении таких вопросов.

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

2.2.11. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других безусловленных настоящим договором случаях, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах Собственников за счет, согласованного с Собственниками, **перераспределения средств**, поступающих на лицевой счет Многоквартирного жилого дома.

2.2.12. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

2.2.13. Требовать в соответствии с Жилищным кодексом РФ от Собственника (муниципальное образование г. Новосибирск) помещения ( в случае установления им платы арендатору меньшей, чем размер платы, утвержденной решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома) доплаты Собственником указанного помещения оставшейся части.

### **2.3. Собственники обязаны:**

2.3.1. Своевременно (в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным) в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, выполненные работы по ремонту и содержанию Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором (Приложение №2), соразмерно своей доле.

2.3.2. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений.

2.3.3. Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей компанией на дату перехода права собственности:

-при переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание),

- при переводе жилого помещения в нежилое помещение,

не позднее 5 (пяти) дней от даты регистрации соответствующей сделки представить Управляющей организации соответствующие документы.

2.3.4. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.

2.3.5. 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 мусоропровод, а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.
- 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.
- обеспечивать свободный проход, чистоту и порядок в «карманах», не загромождать их посторонними предметами.

2.3.6. 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.

2.3.7. 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;
- осуществление переоборудования 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.

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

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

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

2.3.11. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.12. 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.

2.3.13. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании 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.

2.3.14. Предоставить Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение при временном отсутствии Собственника, в случае проведения аварийных работ.

2.3.15. 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, противопожарной безопасности, обеспечивая **свободный проезд машин скорой помощи и специальных машин (мусоровозов) к подъездам жилого дома.**

2.3.16. 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.

2.3.17. Извещать телефонограммой Управляющую компанию о времени, месте проведения общего собрания Собственников Многоквартирного дома не менее чем за 10 дней до даты его проведения. Предоставлять в Управляющую организацию **копии** протокола общего собрания и решений Собственников.

2.3.18. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг.

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

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

2.3.21. Самостоятельно **в срок до 25-го числа текущего месяца** предоставлять информацию в Управляющую компанию о показаниях индивидуальных приборов учета. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность информации о показаниях приборов учета.

Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

2.3.22. 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.

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

#### **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.

2.4.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, ), за период временного отсутствия, 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. Путем участия в общем голосовании Собственников выбирать доверенных лиц, уполномоченных от имени Собственников, подписывать Договор управления, дополнительные соглашения к Договору управления.

2.4.7. Осуществлять контроль над исполнением Управляющей компанией 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 компании сведения о состоянии расчетов Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.4.9. Проводить мониторинг выполняемых работ, предусмотренных настоящим Договором управления.

2.4.10. Уменьшать оплату за работы и услуги в случае их невыполнения в объеме предусмотренном настоящим договором.

2.4.11. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников в случае невыполнения условий настоящего договора Управляющей компанией.

### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ.

3.1. Стоимость работ, выполняемых по настоящему договору, определяется Расчетом стоимости по всем видам работ, указанным в **Приложении №2**.

3.2. Плата **каждого Собственника** за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется пропорционально размеру его долевой собственности в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права или другого заменяющего его документа. Общий годовой размер платы по каждому жилому 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. Размер оплаты за коммунальные услуги (тепловую энергию, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными **уполномоченными органами** в порядке, установленном действующим законодательством.

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.

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 по тарифам, утвержденным общим собранием Собственников путем заочного голосования.

В случае, если оплата Собственниками произведена не в полном объеме или с нарушением указанных сроков оплаты, платежи погашаются в следующей очередности:

- сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством;
- просроченные платежи;
- очередные платежи.

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 с последующим зачислением на лицевой счет настоящего жилого дома в доле, предусмотренной настоящим договором.

3.8. Плата за услуги, содержание и ремонт помещений, вносится на основании информации, предоставляемой Управляющей компанией при внесении платы, из расчета тарифов, утвержденных общим собранием Собственников настоящего жилого дома.

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 компании.

3.10. Неиспользование помещений не освобождает Собственников от уплаты по всем видам работ и услуг, предусмотренным на стоящим договором.

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, утверждаемом Правительством РФ.

3.11. Источниками финансирования выполняемых работ по настоящему договору являются денежные средства, поступающие от **всех** Собственников (Приложение №2 к настоящему договору), от Третьих лиц (п.2.1.9), а также штрафы (п.5.4, п.5.5).

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

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

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

- получения письменного Отчета (в соответствии с п.2.1.12, 2.1.13, 2.1.14 настоящего договора), вручаемого доверенному представителю Собственников.
- участия доверенных представителей Собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг в натуре и выполнения п.2.4.9 настоящего договора.

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,
- причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия,
- описание, фото или видеозапись,
- 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),
- Акт может быть подписан Собственником, нанимателем или их доверенным лицом.

4.5. Участие Собственников в комиссиях по приемке работ, осуществляется путем подписания доверенным представителем Собственников соответствующего Акта. Приемка работ осуществляется при наличии ведомости дефектов, ведомости объемов работ, актов на скрытые работы, сертификатов на использованные материалы и др. исполнительной документации, подтверждающей объем и качество выполненных работ. О дате проведения комиссии доверенное лицо Собственников предупреждается не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения комиссии. Услуги по санитарному содержанию общего имущества Собственников, придомовой территории, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течение текущего месяца.

#### **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 ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и другими Собственниками по Закону.

5.4. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.7, несут ответственность, посредством уплаты штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей, зачисляемого на лицевой счет настоящего Многоквартирного дома.

5.5. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.9, несут ответственность, посредством уплаты штрафа в размере 2000 (Две тысячи) рублей, зачисляемого на лицевой счет настоящего Многоквартирного дома.

5.6. При предъявлении Управляющей организации третьими лицами штрафов и неустоек, выставленных в следствии нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником или Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация или Собственник вправе взыскать понесенные расходы с противоположной стороны в судебном порядке.

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. (2.3.1.-2.3.23), настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный ущерб по законодательству РФ.

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. Выполнение работ по предписанию органа, осуществляющего государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, производится за счет:

перераспределения средств по статьям затрат на ремонт и содержание настоящего Многоквартирного дома **всех** Собственников, в том числе и за счет статьи «Управление», а также дополнительных средств, зачисляемых на лицевой счет Многоквартирного дома в соответствии с п.2.1.9, 5.4, 5.5.

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

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Услуги и работы, в местах, не являющихся общим имуществом Собственников (Приложение №1), 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. При отсутствии претензий от Собственников к объему и качеству работ и услуг,

выполненных по настоящему договору, в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным, то считается:

- 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 или пользование общего имущества Многоквартирного дома получает вознаграждение в размере **5 (пять) процентов** от сумм, оплаченных пользователями общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров. Оплата зачисляется на лицевой счет Многоквартирного дома за исключением сумм предназначенных 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 компании и доверенному представителю Собственников сведения о нанимателях по каждому жилому и нежилому помещению, предоставленному по Договору социального найма или договорам аренды.

6.6. По жилым помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели указанных помещений в размере, утвержденном 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. Собственник (муниципальное образование г. Новосибирск) обязан принять меры к выселению Нанимателя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в случае если Наниматель и проживающие совместно с ним его члены семьи:

- в течение более шести месяцев (без уважительных причин) не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги,
- используют жилое помещение не по назначению,
- систематически нарушают права и законные интересы соседей,
- бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, принадлежащим Собственнику допуская его разрушение.

Управляющая организация при этом вправе взыскать не внесенную таким Нанимателем плату за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника.

6.8. Сообщение о проведении общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также принятые ими решения размещаются на входах в подъезды или на щитах объявлений Многоквартирного дома.

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

7.1. Настоящий Договор заключается сроком **на 2 (два) года**.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его доверенным представителем Собственников настоящего Многоквартирного дома.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующем законодательством. Изменения

*С.И.Иванов*

и дополнения, вносимые в договор, оформляются дополнительным соглашением 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 требуют заключения дополнительного соглашения между Собственниками и Управляющей компанией.

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 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.7. Решение общего собрания Собственников о смене и выборе иного способа управления является основанием для расторжения настоящего Договора.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, они обязаны уплатить задолженность перед Управляющей организацией на период расторжения договора. Предоставить в Управляющую компанию документы, предусмотренные законодательством РФ.

7.9. Настоящий «Договор управления» может расторгнуть Управляющая компания в одностороннем порядке в случае возникновения суммарной задолженности **Всех Собственников** по платежам в размере, 50 % от суммы годового объема.

8.0 В случае принятия решения о досрочном прекращении действия настоящего договора той или иной стороной (Собственниками или Управляющей компанией), письменное сообщение о намерении противоположной стороне должно быть вручено за 60 дней до начала действий.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат разрешению в судебном порядке.

8.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается Управляющей компании, второй передается доверенному представителю Собственников.

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 стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2012 году Многоквартирного дома №62 по ул. Никитина»;

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания жилищного  
хозяйства Октябрьского района:  
Исполнительный директор  
М.П.

 /Елисеев С.Н./

Доверенный представитель  
Собственников МКД-62

 /Цевменко Н.И./

Первый заместитель главы  
Администрации Октябрьского района

\_\_\_\_\_ /Шатула Г.Н./



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору №1  
управления МКД-62  
от « 01 » 01 2012 года

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

межквартирные лестничные площадки, лестничные марши, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и другие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка здания;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусоросборными камерами и оборудованием для них;
- общие домовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;

- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

### **ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электрообеспечения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.

3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);

4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).

5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

Исполнительный директор  
ООО «УКЖХ» Октябрьского района

М.П.

Доверенный представитель  
Собственников МКД-62



Елисеев С.Н.

Цевменко Н.И.