

Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

"01" января 2007 г.

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Коновалова Александра Сергеевича, действующего на основании устава, и Собственники помещений дома № 254 по ул. Сехова, площадью 1127,10 кв.м именуемые в дальнейшем Собственник, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор управления заключен на основании ст. 161. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников жилого дома № 254 по ул. Сехова Октябрьском районе г. Новосибирска, условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Предмет Договора управления

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора управления за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, принимает на себя обязанности по управлению общим имуществом многоквартирного дома № 254 по ул. Сехова Октябрьском районе г. Новосибирска и обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2, № 3, обеспечивает предоставление коммунальных услуг: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения, электроснабжения и жилищных услуг: вывоз твердых бытовых отходов (далее - ТБО), техническое обслуживание лифтов, антенн коллективного пользования, противопожарной автоматики, осуществлять иную деятельность связанную с управлением многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

2.3 Границей ответственности сторон между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не относится к общему имуществу многоквартирного дома.

2.4. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников от имени и в интересах собственников, после принятия соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

2.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, Собственники помещений на общем собрании утверждают необходимые объемы работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, и оплачивается Собственниками дополнительно.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обеспечивать управление многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации от 12.01.2003 № 17/03-ПП.

16,6%

1855,71 - ирлв

127000

федерации от 27.09.2003 г. № 170, Правилами содержания общего имущества многоквартирных домов, Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденными Правительством РФ, Жилищным кодексом РФ, условиями настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- со специализированными организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными специализированными организациями обслуживающими общее имущество,
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

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

3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.5. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.6. Производить начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату в день платежа, но не позднее 10 числа каждого месяца. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления, а также сбор платежей с арендаторов общего имущества.

3.1.7. Информировать Собственников и владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб предоставляя данную информацию по телефону либо устно при непосредственном обращении.

3.1.8. Выявлять должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке.

3.1.9. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.10. Предоставлять на общем собрании собственников отчет о выполнении Договора управления за истекший год в течение первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Получать от Собственников оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.2.2. В случае непредоставления 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 с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. Принимать решение о прекращении предоставления услуг по Договору управления в случае наличия задолженности по данной услуге в течение трех месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

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

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

3.2.7. Требовать допуска в жилое помещении, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, 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.

3.2.8. Инициировать внеочередные общие собрания собственников помещений многоквартирного дома для решения вопросов связанных с управлением общим имуществом многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. В установленные сроки и порядке оплачивать предоставляемые по Договору управления услуги и работы.

3.3.2. - не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях;

- не мусорить 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,

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

3.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, перепланировку жилых помещений без согласования с Управляющей компанией.

3.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг (не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем и т. д. без согласования с Управляющей компанией).

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

3.3.7. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

3.3.9. При обнаружении неисправностей в квартире незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании или соответствующую аварийную службу. Принять все необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот.

- о смене Собственника.

- собственники являющиеся физическими лицами обязаны представить Управляющей организации копию Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

Данные сведения предоставляются в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

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

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.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора управления.

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

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На получение услуг и работ по настоящему Договору управления надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

3.4.2. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими на территории г. Новосибирска нормативными актами перерасчета платежей за услуги по Договору управления:

- за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

- в связи с несоответствием услуг и работ установленным нормам и стандартам.

3.4.3. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.4.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков Управляющей организацией, понесенных вследствие не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также возмещения морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг.

3.4.7. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку с Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

3.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Платежи и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего договора включает в себя:

4.1.1. Плату за выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по ставкам и тарифам,

установленным органом местного самоуправления г. Новосибирска.

Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

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

4.2. Плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по ставкам и тарифам, установленным последним Постановлением органа местного самоуправления г. Новосибирска.

Срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимости материалов устанавливается на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации

4.3. Срок внесения платежей:

Внесение Собственниками платежей по настоящему договору может производиться, начиная с I числа текущего месяца, но не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за жилищные и коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.4. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах ЖЭУ, отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих систему «Город» и принимающих платежи в пользу ООО «УКЖХ Октябрьского района».

4.5. Оплата осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией в адрес Собственников платежных документов. Форма и содержание указанных платежных документов определяются Управляющей организацией.

4.6. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать уведомления с указанием сумм необходимых ежемесячных платежей на оплату жилищных и коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, с последующей, в случае необходимости, корректировкой начислений.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

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

При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.9. Управляющая компания оставляет у себя в качестве оплаты за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступающих по п.4.1.1. (размер оплаты является составной частью тарифа и дополнительно Собственниками не оплачивается, а также 10% от суммы, собираемой с арендаторов общего имущества.

4.10. Платежи по настоящему Договору за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчетный счет Управляющей организации.

4.11. Оплата, услуг не определенных приложениями № 2, № 3, № 4 настоящего Договора производится Собственником по свободным (договорным) ценам.

4.12. В случае заключения управляющей организацией о имени Собственников и на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, договора аренды общего имущества, доходы от его аренды в части доли мэрии г.Новосибирска перечисляются управляющей организацией в казну г.Новосибирска.

5. Особые условия

5.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и

услуг, не установленных настоящим Договором управления, в том числе связанных

- с внедрением ресурсосберегающих технологий,
- с улучшением условий проживания,
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- в иных случаях

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

5.2. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.3. Дополнительные услуги неопределенные договором, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату.

5.4. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 3, 4, 7 настоящего договора действуют в отношении нанимателей, за исключением п.п. 3.4.7., п. 4.2. При этом, муниципальное образование обязано уведомить нанимателя о порядке расчетов, указанных в разделе 4 настоящего договора.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 4 настоящего договора.

5.5. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, оно обязано представить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма.

5.7. В случае если, наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, принадлежащим Собственнику допуская его разрушение, Собственник (муниципальное образование г. Новосибирск) обязан принять меры к выселению нанимателя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.8. Контроль качества работы Управляющей организации осуществляется в соответствии с критериями оценки указанными в приложении № 5 к настоящему договору.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленным в п.14 ст. 155 ЖК РФ,

Размер пени указывается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

6.3. Управляющая организация за нарушение сроков исполнения принятых по данному договору обязательств, а так же сроков, не указанных данным договором, в связи с тем что данные сроки определены в действующем законодательстве РФ, если данное нарушение произошло по вине управляющей организации, несет ответственность в виде неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент неисполнения обязательства, от цены подлежащей исполнению услуги за каждый день просрочки.

6.4. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение трех месяцев подряд, Управляющая организация вправе прекратить предоставление услуг по Договору управления после предварительного письменного уведомления должника.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных

ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

6.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта.

Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему договору.

6.7. Собственники, не обеспечившие допуск, должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право приведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

6.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г.Новосибирска в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

6.10. 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.

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор управления заключен на срок 5 лет.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения всеми или большинством Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

8.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания в течении 30 (тридцать) дней после прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов. При этом расторжение договора, не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора.

8.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.8. 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.

8.9. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника и Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

9. Адреса и реквизиты сторон.

Управляющая организация:

ООО «УКЖХ Октябрьского района»

630102, г. Новосибирск, ул. Садовая, 30

р/с 40702810206000000760 в ОАО

«Новосибирский муниципальный банк

компания

жилых домов в левобережном

Новосибирске, БИК 045017711, ИНН 5405322397,

КПП 540501004

Директор _____



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, лестницы, 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 ненесущие 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;
- 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, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, 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;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовые 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 электроснабжения: 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 вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.

3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – 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.