

2/2

ДОГОВОР №130  
управления многоквартирным домом № 142 по ул.Чехова

г.Новосибирск

11.08.2010 2010 года

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», в лице заместителя директора Коновалова Александра Сергеевича, действующее на основании доверенности от «01-января» 2009 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и с другой стороны собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Чехова, дом № 142, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию выполнения работ согласованных сторонами и утвержденным решением общего собрания собственников помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 142, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Чехова, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственникам», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- Для обеспечения «Собственников» коммунальными ресурсами и услугами по водоотведению «Управляющая организация» по поручению «Собственников» заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой, электрической энергии и услуг по водоотведению (далее коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению) с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет «Собственников». По поручению «Собственников» «Управляющая организация» в целях управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, совершает сделки от имени и за счет «Собственников». При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 10, 32 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и Приложением № 1 к настоящему договору.
- 1.3. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяются Приложением № 4 к настоящему договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. «Управляющая компания» обязуется:
  - 2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение №2) согласованным сторонами на один календарный год, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
  - 2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.
  - 2.1.3. По поручению «Собственников» заключить от имени и за счет «Собственников» договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.
  - 2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:
    - проводит выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе, заключает договоры с подрядными организациями, либо оказывает услуги и выполняет работы самостоятельно;
    - организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
    - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
    - осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
    - осуществлять прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан;
    - осуществлять прием и рассмотрение сотрудниками «Управляющей организации» личных обращений граждан, в установленные в «Управляющей организации» приемные часы по вопросам связанным с исполнением настоящего договора.
  - 2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату.
  - 2.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством за плату установленную в приложении № 2.

2.1.7. Готовить и представлять «Собственникам» для ознакомления, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом, путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.

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

2.1.9. Использовать на текущее содержание многоквартирного дома, прочие доходы поступающие на дом.

2.2. «Собственники» обязуются:

2.2.1. Своевременно и в соответствии с условиями настоящего Договора производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.

2.2.2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящийся в нем инженерных сетей холодного и (горячего) водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплить окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.2.3. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ, а так же доступ к индивидуальным (квартирным) приборам учета для принятых их к коммерческим расчетам, а так же для снятия контрольных и контроля сохранности пломб. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, в том числе жилые помещения, принадлежащие на праве собственности.

2.2.4. Незамедлительно сообщать «Управляющей организации» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

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

2.2.6. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

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

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

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, затромбовки коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.10. Уполномоченные «Собственниками» лица: а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязан в течение 2-х рабочих дней рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ. В случае если по истечению данного срока, акт не подписан без обоснованного отказа со стороны «Собственника», работы, указанные в акте считаются принятыми. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течение текущего месяца.

Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

2.2.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии). При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания «Управляющей организации» в срок до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о изменении схем их установки.

### 3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая организация» имеет право:

3.1.1. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, с последующим уведомлением о внесенных изменениях уполномоченного представителя «Собственников», либо уведомлением «Собственников» путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений. При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

3.1.3. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников на безопасное проживание и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у «Управляющей организации» сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов «Управляющей организации», с обязательным составлением акта.

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

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

3.1.6. Требовать допуска в помещение принадлежащее «Собственнику», и заранее согласованное с «Собственником» время, сотрудников «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, для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. Передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества. Демонтировать и использовать общее имущество направлять на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома.

3.1.8. При отсутствии решения общего собрания об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, «Управляющая организация» в праве применить размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления, при этом виды работ и условия их исполнения определяются «Управляющей организацией» самостоятельно.

3.1.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.1.10. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения «Собственниками» источников финансирования выполнения таких работ.

3.1.11. При выделении средств целевого финансирования из бюджета на выполнение работ по капитальному ремонту Общего имущества производить такие работы в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком выполнения работ по капитальному ремонту и без подписания с «Собственниками» дополнительного соглашения на выполнение таких работ.

3.1.12. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2. «Собственник» имеет право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

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

3.2.3. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.2.4. Участвовать в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома.

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

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

3.2.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению при предоставлении коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае если данные услуги не получены или получены не надлежащего качества по вине ресурсоснабжающей организации или «Управляющей организации».

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

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

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого «Собственника» (указанных в приложении № 2) пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности «Собственников» таких помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества.

определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений (ежемесячно равномерно) и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения, на размер платы за содержание и ремонт 1 м<sup>2</sup> жилого (нежилого) помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома определяется Приложением №3 являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

- В случае не принятия на общем собрании собственников помещений дома решения об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, а так же размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома, на следующий за отчетным год, «Управляющая организация» в праве ранее действующую плату повысить на величину индексного изменения размера платы граждан за жилое помещение, с первого числа первого месяца следующего за отчетным года, либо применить на следующий календарный год размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления.

4.4. Оплата услуг «Управляющей организации» определяется согласно Приложению №2 к настоящему договору.

4.5. Денежные средства, получаемые «Управляющей организацией» от передачи и использования общего имущества многоквартирного дома, в размере 70% от полученных денежных средств используются на содержание и ремонт дома, оставшаяся часть денежных средств «Управляющая организация» оставляет у себя в качестве вознаграждения.

4.6. «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии такого решения, оно будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

В случае проведения капитального ремонта многоквартирного дома с привлечением бюджетных средств, в рамках целевых программ, «Управляющая организация» не взимает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным дом, с средств собранных «Собственниками» на капитальный ремонт дома.

4.7. Плата за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению включает в себя плату за холодную и горячую воду, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для «Собственников» и владельцев определяется уполномоченными органами, в порядке установленном действующим законодательством, и указан в Приложении №2 к настоящему договору. Корректировка оплаты коммунальных услуг производится «Управляющей компанией» один раз в календарный год.

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

4.9. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для «Собственников» и владельцев при неполном или некачественном выполнении «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определенными Правительством РФ.

«Собственники» 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 их имуществу или веледствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

### 3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. «Стороны» не несут ответственности на своих обязательствах, если:  
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

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

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

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам ее виновными действиями.  
5.3. Не являются виновными действия «Управляющей организации» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка собранных с «Собственников» средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.4. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб возникший в результате ненадлежащей эксплуатации, не проведенно работ по текущему и капитальному общему имуществу Многоквартирного дома, в случае если предложения и рекомендации «Управляющей организации» о необходимости проведения данных

работ были доведены до любого из «Собственников», либо их уполномоченного лица, однако «Собственники» на общем собрании не приняли решение о проведении данных работ, а так же в случае если такое решение было принято, но «Собственники» не оплатили данные работы.

5.5. В случае, если в результате не утверждения «Собственниками» на общем собрании обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома (сброс снега и наледи с кровель, освещение мест общего пользования и т. д.), «Управляющей организацией» предъявлены штрафные санкции от контролирурующих органов, «Управляющая организация» в праве удержать сумму штрафа из средств оплачиваемых «Собственниками» на содержание и ремонт дома.

## 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» ежегодного письменного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» 28/01/2010 г.

7.2. Настоящий договор заключается на пять лет. 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.

### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование объекта
1.	Земельный участок
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.



Приложение № 4 к договору управления  
домом № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2010 г.

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования  
между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УКЖХ Октябрьского района» именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственниками помещений, составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственниками** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственники** несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственников** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственниками** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственниками** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.
6. При привлечении **Собственниками** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственников** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается **Собственником** дополнительно после выставления **Управляющей организацией** соответствующего счета.



**Отопление** до контргайки радиатора отопления в помещении

**ГВС** до первого вентиля (вкл.) на стойке в помещении

**ХВС** до первого вентиля (вкл.) на стойке в помещении

**КНС** до первого раструба в помещении

**Эл.сеть** до эл. Счетчика

ДОГОВОР №130  
управления многоквартирным домом № 142 по ул.Чехова

г.Новосибирск

« 17 » 05 2010 года

ООО «Управляющая компания жилищного микрорайона Октябрьского района», в лице заместителя директора Ковалова Александра Сергеевича, действующее на основании доверенности от «01» января 2009 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и с другой стороны собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Чехова, дом № 142, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока на платной основе обязуется организовать выполнение работ согласованных сторонами и утвержденных решением общего собрания собственников помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 142, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Чехова, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственникам», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Для обеспечения «Собственников» коммунальными ресурсами и услугами по водоотведению «Управляющая организация» по поручению «Собственников» заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой, электрической энергии и услуг по водоотведению (далее коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению) с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет «Собственников». По поручению «Собственников» «Управляющая организация» в целях управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, совершает сделки от имени и за счет «Собственников». При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49-52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 16, Глава 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и Приложением № 1 к настоящему договору.

1.3. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяются Приложением № 4 к настоящему договору.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение №2) согласованным сторонами на один календарный год, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

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

2.1.3. По поручению «Собственников» заключить от имени и за счет «Собственников» договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе, заключает договора с подрядными организациями, либо оказывает услуги и выполняет работы самостоятельно;

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

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

- осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;

- осуществлять прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан;

- осуществлять прием и рассмотрение сотрудниками «Управляющей организации» значимых обращений граждан, в установленные в «Управляющей организации» приемные часы по вопросам связанным с исполнением настоящего договора.

2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату.

2.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического проживания и соответствии с действующим законодательством за плату установленную в приложении № 2.

59