

**ДОГОВОР №**  
**управления Многоквартирным домом**  
**№ 85 по ул. 1905 года г. Новосибирска**

«01» 10 2007г.

г. Новосибирск

Муниципальное образование – город Новосибирск, являющееся собственником жилых помещений общей площадью 1498,87 кв.м., в доме № 85 по ул. 1905 года, в лице главы администрации Железнодорожного района г. Новосибирска Авилова Сергея Ефимовича, действующего на основании положения об администрации и решения городского Совета Новосибирска № 94 от 28.09.2005 г., именуемое в дальнейшем «Собственник», и ООО «Локомотив» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Голомазова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 17.04.2007 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома № 71, расположенного по ул. 1905 года г. Новосибирска (далее по тексту «Многоквартирный дом»).

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ, законами Новосибирской области и решениями Новосибирского городского Совета.

1.4. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятными и безопасными условиями проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в приложении № 1 к настоящему договору.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется в течение срока действия настоящего Договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, представлять коммунальные услуги Собственникам помещений Многоквартирного дома и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 3 к настоящему договору, границы эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют ресурсоснабжающие предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей организацией, указан в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.06г. № 307.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

3.1.3. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства от 23.05.2006 г. РФ № 307:

- заключать договоры поставки коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

- обеспечивать бесперебойное предоставление коммунальных услуг требуемого качества.  
- контролировать надлежащее исполнение ресурсоснабжающими организациями условий заключенных договоров.

- предъявлять иски к поставщикам коммунальных услуг в случае непредоставления и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.  
3.1.5. 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.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Разрабатывать и реализовывать перспективные (на срок действия договора) и текущие планы управления и организации работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого дома в соответствии с установленными настоящим договором целями и задачами.

3.1.8. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору.

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб.  
3.1.9. При изменении тарифов на содержание, текущий ремонт и предоставляемые жилищно-коммунальные услуги в течение 10 дней с момента принятия соответствующего решения органом местного самоуправления информировать Собственника о новых тарифах за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.10. Производить начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему Договору и сбор платежей с арендаторов нежилых помещений Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров.

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

3.1.13. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг за исключением денежных средств, которые управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения в соответствии с п. 4.6 настоящего договора.

3.1.14. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания, в соответствии с "Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ" (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

Выдавать Собственнику необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.15. Представлять отчет ежегодно на общем собрании собственников в течение первого квартала каждого года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы. Составлять ежеквартальный отчет о поступлении и расходовании денежных средств на содержание и ремонт общего имущества жилого дома. Квартальный отчет предоставляется для ознакомления в течение 10 дней с даты поступления письменного запроса от собственника.

3.1.16. Не использовать полученные от Собственника (внесенные Собственником) платежи, установленные разделом 4 Договора, на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества иных многоквартирных домов, зданий, сооружений.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) 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.

3.2.3. Производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Новосибирска нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета в случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику.

3.2.4. 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.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренных п.п. 79 – 86 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.

3.2.6. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.7. В непредвиденных, экстренных ситуациях, связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, с последствиями аварий Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах Собственника помещений Многоквартирного дома с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи, в т.ч. вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей организации и соседей по подъезду, с обязательным составлением акта и последующим опечатыванием квартиры.

3.2.8. Выполнять работы для Собственника и предоставлять услуги по отдельно заключенному соглашению.

3.2.9. Сдавать нежилые помещения многоквартирного дома в аренду, заключая с арендаторами договоры аренды. Договор аренды заключается Управляющей организацией на условиях (площадь и месторасположение помещения, срок аренды, размер арендной платы, целевое назначение арендуемых помещений), которые утверждаются решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме квалифицированным большинством голосов – не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Доходы от сдачи помещений в аренду направляются Управляющей организацией на содержание и ремонт общего имущества дома в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора, если иное использование доходов от аренды помещений не установлено решением общего собрания собственников.

3.2.10. Пользоваться служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением и условиями настоящего договора. К указанным помещениям относятся помещение для хранения инвентаря дворников и уборщиц, теплоузлы, электрощитовые и т.п.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ и разделом 4 настоящего договора.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери;
- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, 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 или в специально оборудованные контейнеры;
- не допускать засорения канализации, мусоропровода;
- не допускать курение в местах общего пользования.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3.4. 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 пересоборудования 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.

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

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

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

действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

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

3.3.9. 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.

3.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации 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.

3.3.11. Соблюдать действующие Правила содержания собак и кошек.

3.3.12. 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, субсидий 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 с представлением Управляющей организации копии договора купли-продажи помещения, аренды, найма и других документов, подтверждающих указанный факт.

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

3.3.13. В период с 25 по 30 число каждого месяца при оплате жилищно-коммунальных услуг предоставлять Управляющей организации 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.

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

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

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего договора, установленными правилами, нормами и стандартами.

3.4.2. Планировать совместно с Управляющей организацией работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, участвовать в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) 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.

3.4.4. На перерасчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в случае ненадлежащего их качества или перерывов в их предоставлении в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.5. Пользоваться льготами, получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.6. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению домом и расходованию поступающих от Собственника платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации, а также путем проведения проверок в соответствии с решениями общего собрания собственников.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством

#### **4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Собственник обязан ежемесячно вносить следующие платежи за жилое помещение и коммунальные услуги, которые включают в себя:

4.1.1. Содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по действующим на момент начислений ставкам и тарифам, установленным органом местного самоуправления г. Новосибирска,

4.1.2. Жилищно-коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное

водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз мусора (обслуживание мусоропровода), антенны, лифты) по тарифам, установленным органом местного самоуправления г. Новосибирска.

4.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом предложений на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; о сроках и размерах целевых взносов Собственника на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Размер целевых взносов Собственника на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, определяется с учетом размера средств, выделенных органами местного самоуправления г. Новосибирска на капитальный ремонт Многоквартирных домов.

4.3. Срок внесения платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. Оплата осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией единого счета за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги.

В выставяемом Управляющей компанией счете на оплату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги указываются сведения, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе:

размер оплаты за оказанные услуги согласно п.п. 4.1.1. и 4.1.2., показания приборов учета при наличии приборов учета и предоставления этих сведений Собственником, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени за просрочку оплаты.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступающих по п. 4.1.1. (размер вознаграждения является составной частью тарифа за содержание и текущий ремонт жилого помещения и дополнительно Собственниками не оплачивается), а также 10% от суммы, собираемой с арендаторов общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров; 90% от суммы, поступающей от арендаторов за аренду общего имущества Многоквартирного дома, расходуется Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

5.3. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случаях, предусмотренных п. 80 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. № 307.

5.4. 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.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. 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 так же возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

5.7. 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.

## 6 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных

- с внедрением ресурсосберегающих технологий,
- с ликвидацией последствий аварий,

- с улучшением качества проживания,
- в иных случаях

Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников Многоквартирного дома свои предложения.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условиях и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

Размер платежа для Собственника (по-квартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится Собственником на основании решения общего собрания собственников по счету, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

При наличии письменных заявлений собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

6.3. 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 проведение дополнительных работ и услуг Многоквартирного дома.

6.4. Дополнительные услуги, не связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляются по письменной заявке собственника за дополнительную плату.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор управления заключен на срок ПЯТЬ ЛЕТ.

7.2. Начало действия Договора: с 01 10 2007 г.

7.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

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

7.6. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, а также в случае установления по итогам проверки нарушения Управляющей организацией обязательства, предусмотренного п.3.1.16. при условии письменного уведомления Управляющей организацией всеми или большинством собственников многоквартирного дома не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения договора.

7.7. При расторжении Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, 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.

7.8. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

8.2. Если споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Термины и определения»,
- Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»,
- Приложение № 3 «Перечень работ по содержанию общего имущества жилого дома»,
- Приложение № 4 «Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома»,
- Приложение № 5 «Список муниципальных квартир».

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания: ООО «ЛОКОМОТИВ»  
Зарегистрирована 07.03.2006г. ФНС по Октябрьскому району г. Новосибирска  
Место нахождения: 630015, г. Новосибирск ул. Королева д. 29  
Телефон (Диспетчерская) 227-77-97, факс 2799846  
ИНН/КПП 540 531 1652 / 540 501 001, ОГРН: 106 540 502 6884  
р/с 40702810532000006008 в Филиал ОАО "УРАЛСИБ" в г. Новосибирск  
к/с 30101810400000000725, БИК 045004725

Собственник:  
Муниципальное образование – город Новосибирск

Глава администрации Железнодорожного района



С.Е. Авилон

Директор ООО «Локомотив»



А.Г. Голомазов

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Помещение** – часть жилого дома, выделенная в натуре, и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования

**Общее имущество** - 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.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые гражданам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

**Внутридомовые инженерные системы** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в жилом доме и относящиеся к общему имуществу жилого дома;

**Плата за жилое помещение** – плата за Содержание и Ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в жилом доме, а в случае, предусмотренном п.4.2. настоящего договора и плату за Капитальный ремонт жилого дома;

**Содержание** – содержание Общего имущества жилого дома и техническое обслуживание Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в жилом доме, Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем Внутридомового инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения Капитального ремонта устанавливается решением Общего собрания собственников жилого дома на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня и сроков проведения работ, их стоимости, а также размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

**Управление жилым домом** – предоставляемая Управляющей организацией Собственникам услуга по управлению жилым домом, которая включает в себя: 1) начисление, сбор, перерасчет платежей за Содержание, Текущий, Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий третьим лицам; 2) принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на жилой дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации; 3) хранение копий, а по желанию Собственника и оригиналов, правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении; 4) прием и рассмотрение жалоб, обращений Потребителей на действие (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций и прочих организаций; 5) выдача Собственникам и гражданам, зарегистрированным по месту жительства в Помещении жилого дома справок и иных документов в пределах своих полномочий; 6) подготовка предложений Собственникам по вопросам проведения Капитального ремонта жилого дома; 7) совершение других юридически значимых действий, направленных на управление жилым домом;

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.



## 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, балконные площадки на лестничных площадках;
- 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;
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, системы видеонаблюдения и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления;

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

**А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов (выполняются по мере необходимости):**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров, регулировка смывных бочков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бочка от известковых отложений и др.)

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах (если таковые имеются).

**Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период (выполняются 1 (Один) раз в год):**

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Снятие пружин на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

6. Ремонт просевших отмосток.

7. Устройство дополнительной системы поливочных систем.

**В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период (выполняются 1 (Один) раз в год):**

1. Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.

3. Утепление чердачных перекрытий.

4. Частичное восстановление изоляции трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

9. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

10. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

11. Консервация поливочных систем.

12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

13. Установка пружин на входных дверях.

14. Ремонт и укрепление входных дверей.

**Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.**

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.

2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

3. Смена прокладок в водопроводных кранах.

4. Уплотнение стонов.

5. Прочистка внутренней канализации

6. Прочистка сифонов.

7. Регулировка смывного бочка.

8. Притирка пробочного крана в смесителе

9. Регулировка и ремонт трехходового крана

10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу

11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции
15. Проверка колодцев
16. Протирка электролампочек, смена прогоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
17. Устранение мелких неисправностей электропроводки
18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

#### **Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления – 1 раз в год при запуске системы отопления.
2. То же вентиляции – по мере необходимости
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления – 1 раз в год при подготовке к отопительному периоду.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов
5. Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями – по мере необходимости.
7. Удаление с крыш снега и наледей – по мере необходимости.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев – по мере необходимости.
9. Уборка и очистка придомовой территории – ежедневно.
10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках – согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России.
11. Удаление мусора из здания и его вывозка – ежедневно.
12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов – согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России.
13. Поливка тротуаров и замощенной территории – согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России.

### **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

1. Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады. Герметизация стыков; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление отдельных участков и элементов.
7. Полы (в местах общего пользования). Замена, восстановление отдельных участков.
8. Печи (в случае печного отопления). Работы по устранению неисправностей.
9. Внутренняя отделка.  
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. Центральное отопление. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства. Восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. Вентиляция. Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Мусоропроводы. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
15. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Работы по текущему ремонту выполняются по мере необходимости в пределах денежных средств, собранных с Собственников жилого дома в счет оплаты за Текущий ремонт жилого дома.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

К работам по капитальному ремонту относятся:

1. Обследование жилых зданий и изготовление проектно-сметной документации;
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
3. Замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
4. Работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров;
5. Благоустройство территории с асфальтированием;
6. Замена внутриквартальных инженерных сетей;
7. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода горячей и холодной воды;
8. Авторский и технический надзор за проведением капитального ремонта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
к Договору управления  
многоквартирным домом № 85  
по ул. 1905 года  
г. Новосибирска  
от 01.10.2007 года

### ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА.

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме (между Общим имуществом Многоквартирного жилого дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – квартирой собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- входные клеммы автоматического выключателя.