

ДОГОВОР
управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

«28» ноября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Локомотив», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Абраменко _____, на основании устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Бурисерская, д. № 2 кв. № _____,

1. _____
2. _____
3. _____, доля от общей площади _____;
4. _____

именуемые в дальнейшем «Собственники» _____ и _____
Свердловская обл. Рос. Федерации (документ, _____)

Помещение) _____

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор в 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.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома № 2, расположенного по ул. Бурисерская г. Новосибирска (далее по тексту «Многоквартирный дом»).

1.3. 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.

1.4. 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, 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, в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в приложении № 3 к настоящему договору.

2.2. Перечень работ указаны в Приложении № 2 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.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 4).

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН



Управляющая организация _____

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению условий настоящего договора не позднее тридцати дней со дня подписания договора.

3.1.2. 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.

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

3.1.4. Осуществлять планирование и организацию работ по содержанию и ремонту жилого дома.

3.1.5. 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.

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

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. Информировать Собственников путем размещения объявлений на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причины указанных ограничений;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

3.1.10. Предлагать тарифы на содержание, текущий ремонт, управление многоквартирным домом с последующим утверждением этих тарифов на общем собрании собственников.

3.1.11. Производить сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему Договору и сбор платежей с арендаторов нежилых помещений входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров.

3.1.12. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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.

Собственник (и) *Т П*

Управляющая организация

3.1.15. В случае принятия решения органами государственной власти или органами местного самоуправления о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, денежные средства, поступающие от Собственников на капитальный ремонт направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту, в размере установленном действующим законодательством и с согласия Собственников.

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего представителя, либо представителя подрядной организации для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого дома.

3.2.2. Выполнять работы и осуществлять услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях собственников Многоквартирного дома.

3.2.4. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

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

3.2.6. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома с максимальной выгодой для интересов Собственников.

3.2.7. Требовать обеспечения 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.

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

3.2.9. Производить начисление, сбор и перерасчет текущих платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальных и прочих услуг.

3.2.10. 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.

3.2.11. 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.

3.2.12. Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

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

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

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.15. Ликвидация аварийной ситуации устранивается в течении 1 (одних) суток



Управляющая организация

[Handwritten signature]

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 собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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 (мусоропровод), а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в оборудованные контейнеры.

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курение в местах общего пользования;

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

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 переоборудования внутренних инженерных сетей.

Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

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.

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

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. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в

Собственник(и) /

Управляющая организация

принадлежащее ему Помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

3.3.12. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на Помещение.

3.3.13. Соблюдать действующее Положение о порядке содержания собак и кошек в г. Новосибирске, утвержденные решением Городского Совета.

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

3.3.15. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.

3.3.16. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.

3.3.17. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения иных договора, 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 найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора.

3.3.18. 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.

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, газоснабжения), 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. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по договору управления.

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения по 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.

3.4.8. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении обязательств по настоящему Договору.

3.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего договора включает в себя:

4.1.1. Плату (тарифы, ставки) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; за услуги по управлению многоквартирным домом, принятую на общем собрании Собственников.

4.1.2. Плату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение,



Управляющая организация

_____ /

водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Тарифы (ставки) за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету на величину прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

4.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится 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.

4.4. Срок внесения платежей:

Внесение Собственниками платежей по настоящему договору может производиться, начиная с 1 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.

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

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

Указанная очередность может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

4.5. 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 «Локомотив».

4.6. Оплата по настоящему договору осуществляется в установленные настоящим договором сроки на основании лицевых счетов.

4.7. 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 корректировкой начислений.

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

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

4.10. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, собираемых с арендаторов общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров; 90% от сумм, поступающих от арендаторов за аренду общего имущества Многоквартирного дома, расходуются Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома на основании решения собственников принятого на общем собрании собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

Собственник (и)

Управляющая организация

_____ / _____

5.2 Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу Многоквартирного дома в результате его действий или бездействий в размере действительного причиненного ущерба.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14 ст. 155 ЖК РФ).

5.4. 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.

5.5. 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, в установленном законом порядке.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

5.8. Управляющая организация не несет ответственности в случае наступления форс-мажорных обстоятельств а также за их последствия, наступление которых Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить разумными методами.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

5.10. Управляющая организация не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные решением общего собрания Собственников и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.

5.11. 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.

6 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

траты осуществляются за счет средств, предусмотренных на прочие расходы без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о тратах в соответствии с п.п. 3.1.14; 3.1.15.

В случае недостаточности указанных средств на Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей компании 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 за _____ (по-квартирно) рассчитывается пропорционально доли



Управляющая организация

собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

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 капитальный ремонт 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 в размере, определенном прейскурантом Управляющей организации.

6.5. Управляющей организации с согласия Собственников передаются полномочия по заключению от имени собственников многоквартирного жилого дома договоров о передаче в пользование общего имущества (в том числе на установку и эксплуатацию рекламной и информационной конструкции с использованием общего имущества многоквартирного дома) и использовании привлеченных денежных средств на содержание многоквартирного дома. Указанные средства направляются на услуги и работы, которые указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.6. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 3, 4 настоящего договора действуют в отношении нанимателей, за исключением п. 4.3. При этом, муниципальное образование обязано уведомить нанимателя о порядке расчетов, указанном 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также принятые ими решения размещаются на специально оборудованных стендах, а в случае их отсутствия на входах в подъезды дома

7. СРОК ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор управления заключен на срок пять лет и распространяет свое действие с момента передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации по Акту передачи управления.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами, либо утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующем законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор решением общего собрания, вступают в силу с момента, указанного в решении общего собрания и не требуют дополнительного переоформления договора.

7.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

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

Собственник (и/или)

Управляющая организация

подтверждающих документов.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного уведомления Управляющей организацией всеми или большинством собственников многоквартирного дома не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договора.

7.6. 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.

7.7. 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 должны стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

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

8.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение «Правила пользования общим имуществом»,
- Приложение «Правила содержания общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение «Правила ответственности по содержанию и ремонту общего

Многоквартирного дома».

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая
организация

630004, г. Новосибирск, ул.
Ивачева, 3
ИНН/КПП 5405311652 /
540501001,
ОГРН: 1065405026884
р/с 40702810532000006008 в
Филиале ОАО
«УРАЛСИБ» в г.
Новосибирске
к/с 30101810400000000725
БИК 045004725

1. _____

2. Собственник

№ _____

(когда) _____

проживания: ул. _____

Правоустанавливающий _____

3. Собственник: _____

№ _____

(когда) _____

проживания: ул. _____

Правоустанавливающий документ: _____



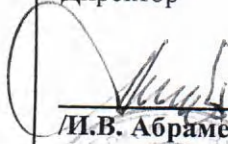
Управляющая организация

4. Собственник: _____
_____ паспорт _____
№ _____, выдан _____ (кем)
_____ (когда) _____ зарегистрирован по месту постоянного
проживания: ул. _____
Правоустанавливающий документ: _____

Собственники:

1. _____ / _____ /
2. _____ / _____ /
3. _____ / _____ /
4. _____ / _____ /

Директор



/И.В. Абраменко/



Собственник (и)

Управляющая организация

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. 2.2. 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.

Директор

И.В. Абраменко

М.П.

Собственник (и)

Управляющая организация

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов

- A Благоустройство и обеспечение санитарного состояния**
- 1. Уборка лестничных клеток**
- 1.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, кабины лифта
- 1.2. Мытье лестничных площадок и маршей
- 1.3. Мытье окон
- 2. Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов**
- 2.1. Уборка мусора с газонов, в том числе очистка газонов от опавшей листвы
- 2.2. Полив тротуаров (мойка территории)
- 2.3. Полив газонов
- 2.4. Стрижка (выкашивание) газонов
- 2.5. Очистка урн от мусора
- 2.6. Уборка мусора с контейнерных площадок
- 4. Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории**
- 4.1. Очистка территорий от наледи и льда
- 4.2. Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами
- 4.3. Уборка мусора с контейнерных площадок
- 5. Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)**
- Б Содержание конструктивных элементов здания**
- 1 Технический осмотр конструктивных элементов**
- 1.1. Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости
- 2 Удаление снега с кровель (скатные кровли)**
- 3 Удаление сосулек и наледи с кровли**
- 4 Очистка кровли от мусора**
- 5 Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи**
- 6 Очистка козырьков подъездов от снега и наледи**
- 7 Очистка ливневой канализации**
- 8 Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт**
- 9 Заделка, раскрытие продухов в полах зданий**
- В Обслуживание внутридомового инженерного оборудования**
- 1 Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ**
- Осмотр общих домовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений
- 1.1. Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.
- 1.2. Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)
- 1.3. Осмотр этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений
- 1.4.

Собственник

Управляющая организация

- 1.5 Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных
- 1.6 Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования
- 1.7 Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования
- Устранение неисправности системы освещения общих домовых помещений, вводнораспределительных устройств, автоматов защиты стояков и питающих линий

1.8
1.9 Снятие показаний с электросчётчиков МОП

2 Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ

- 2.1 Промывка системы отопления
- 2.2 Гидравлические испытания системы отопления
- 2.3 Консервация системы центрального отопления
- 2.4 Проверка состояния трубопроводов системы отопления
Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния пробочных кранов и вентилей, задвижек и запорной арматуры расширительных баков на чердаке
- 2.5
- 2.6 Проверка состояния отопительных приборов в МОП
- 2.7 Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов
- 2.8 Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)
- 2.9 Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки(1/3 задвижек)
- 2.10 Очистка грязевиков
- 2.11 Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления(80% всех стояков)
- 2.12 Уплотнение сгонов на запорной арматуре(10% от общего числа)

3 Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения

- 3.1 Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС
- 3.2 Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения
- 3.3 Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения
- 3.4 Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)
- 3.5 Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов
- 3.6 Уплотнение сгонов на запорной арматуре (10% от общего числа)

4 Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ

- 4.1 Проверка состояния трубопроводов системы канализования
- 4.2 Прочистка канализационного лежака
- 4.3 Прочистка и промывка канализационных стояков (1/5 от имеющихся стояков)
- 4.4 Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости

Г Аварийно-диспетчерское обслуживание

- 1 Приём заявок диспетчерской службой по телефону
- 2 Устранение неисправностей аварийного порядка

Д Прочие работы

- 1 Дератизация
- 2 Дезинсекция
- 3 Прочие работы (непредвиденный ремонт)

Е Управление (10 % от тарифа)

Собств
1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Директор  И.В. Абраменко

М.П.

Собственник (и)

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Управляющая организация

_____/_____/_____

**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.

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

3. Система отопления: до первого сварного шва приборов отопления.

4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (включая тройник).

5. По строительным конструкциям внутренних поверхностей стен помещений, оконных заполнений и входных дверей помещений (в квартиру).

Собственники:

1. _____ / _____
2. _____ / _____
3. _____ / _____
4. _____ / _____

Директор _____ И.В. Абраменко



Собственник (и)

_____/_____
_____/_____
_____/_____

Управляющая организация

_____/_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО 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, 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, находящиеся 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:

- подъездные пандусы;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных лестничных площадок;
- лестницы;
- общие коридоры и технический этаж;
- кровля;
- фасад;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные сети (отопления, горячего и холодного водоснабжение, канализация (подъездные стояки и выпуски, фановые трубы);
- система электроснабжения (вводное распределительное устройство, питающие кабели, межэтажные щитки);
- система вентиляции (вентиляционные каналы);
- вводные задвижки и вентили на систему отопления, холодного и горячего водоснабжения;
- ИТП и приборы отопления в подъездах;
- приборы освещения в подъездах, на входах и дворовой территории;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников,
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.
- фундамент дома.

С
1
2
3
4

директор

И.В. Абраменко

М.П.

Собственник (и)

Управляющая организация
