

Утвержден решением
Общего собрания собственников
От «12» 08 2010 г.

ДОГОВОР управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

«12» 08 2010г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Советская, 20, общей площадью 5412,4 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция объединенных строительных трестов - Новосибирск», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Рыжова Игоря Григорьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № _____ от "___" 20__ г.) согласованных с управляющей организацией.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Советская, д. №20, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.
- 2.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений, находящихся в указанном многоквартирном доме.

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.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, указанные в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.
- 3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, 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 собственной 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.
- 3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника квартиры или с собственников помещений по долевому участию с собственниками;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан. Срок рассмотрения индивидуальных обращений граждан и лиц иного наименования 10 дней.

3.1.5 Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание призывного в управлении Многоквартирного дома.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию 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. Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.1.9 Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) 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 причин указанных ограничений;

об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;

об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам (размещение уведомлений по вопросам указанным в настоящем абзаце фиксируется в Реестре размещения информации);

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3.1.11. Предоставлять два раза в год письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, за первое полугодие отчет предоставляется в течение третьего квартала и в течение первого квартала следующего года за второе полугодие, но не ранее даты сдачи годового отчета в надзорные органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с указанием дат проведенных работ и их стоимости (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.12. 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 финансирование работ по капитальному ремонту, в размере установленном действующим законодательством и с согласия Собственников.

3.1.13. По запросу или обращению Собственника. Управляющая организация обязана предоставить по ознакомлению имеющуюся техническую документацию.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. С участием представителей собственников, определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников и/или представителей Собственников уполномоченных Доверенностью, предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим договором управления, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, графы осуществляются за счет любых средств, в том числе средства на капитальный ремонт, в размере, определенном в приложениях № 2, 3 к настоящему Договору без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о тратах в соответствии с п. 3.4.5 настоящего Договора.

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

3.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей компании (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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

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

3.2.8. Претендовать к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.9. В интересах Собственников предоставлять во временное владение и (или) пользование общее имущество многоквартирного дома на основании согласования с Собственниками и/или представителями Собственников уполномоченных Доверенностью.

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

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

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

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

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;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинках 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.

2017

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.
- 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;
 - перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
 - 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 систем и приборов отопления.
- 3.3.6. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома отключая электроэнергию, 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.
- 3.3.8. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 3-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, горячей и холодной водоснабжения, канализации и электроснабжения конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.
- 3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в 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. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.14. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.
- 3.3.15. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.
- 3.3.16. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. При сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора.
- 3.3.17. Предоставить право Управляющей компании заключать от имени Собственников договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование на основании соглашения с Собственник(ами) или представителями собственников, уполномоченных доверенностью.
- 3.3.18. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения

и документы об изменениях в составе и количестве лиц, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площадей.

3.3.19. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения и подметах публичных, а также вопросов повестки дня на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протоколов общего собрания и решений Собственников.

3.3.20. 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 в соответствии с условиями настоящего договора.

3.4.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения. Управляющая компания рассматривает полученные предложения в течении 10 дней и дает Собственнику письменный ответ о принятом решении.

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 Управлением предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Пользоваться льготами, получить субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения: 1) о дополнительных доходах от общего имущества дома (в случае передачи его во временное владение (или) пользование) 2) 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.

3.4.6. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.4.7. Предъявлять в Управляющей организации претензии по не предоставлению или предоставлению ненадлежащего качества услуг и работ по настоящему договору, требовать возмещения убытков понесенных по вине Управляющей организации, подрядных организаций в соответствии с действующим законодательством.

3.4.8. Контролировать деятельность Управляющей организацией по управлению, содержанию и ремонту общего имущества путем проведения проверок в соответствии с решением общего собрания собственников и предоставляемых Управляющей организацией отчетов.

3.4.9. В случае если Управляющая организация не реагирует на жалобы и претензии Собственника к предоставлению услуги и выполнению работ по настоящему договору, последний, имеет право обращаться с жалобой на бездействие Управляющей организации, в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением жилищного законодательства.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за жилое помещение и коммунальные услуги и состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется Управляющей организацией один раз в год в порядке установленном законодательством РФ.

4.3. Плата (Тариф) за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом устанавливается решением Общего собрания Собственников, рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. Изменение коэффициента-дефлятора не является изменением цены настоящего договора. По соглашению сторон в порядке определенном п. 7.3 может быть изменен объем работ, их периодичность и методика

решены.

4.4. Плата за капитальный ремонт вносится Собственниками в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

4.5. Оплата по настоящему договору производится за счет следующих источников:

4.5.1. Бюджетной дотации в размере разницы между общей суммой работ и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома и платой граждан, установленной в соответствии с Постановлением мэрии г. Новосибирска от 30.12.2008 №796, указанная в Приложении № 5 к настоящему договору.

4.5.2. Средств, поступающих в качестве оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, установленные в соответствии с законодательством РФ, от собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах.

4.5.3. Средств городского бюджета в виде субсидий и дотации по льготам, перечисляемых в соответствии с финансовым планом.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем, корректировка по коммунальным услугам вносится до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией Собственнику, либо на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей.

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

- штрафы, предусмотренные п. 5.4 и 5.5 настоящего договора;
- сумма пеней, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором;
- пророченные платежи;
- очередные платежи.

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

4.7. Платежи по настоящему Договору за представленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчетный счет Управляющей организации.

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

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании 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 убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими

Собственниками, членами их семей)

5.4. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.3.3.2 несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организацией штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей.

5.5. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.3.3.4 несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организацией штрафа в размере 2000 (Две тысячи) рублей.

5.6. В случае причинения убытков Управляющей организацией в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, в следствии нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация в праве взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации, либо по соглашению сторон. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

7. СРОК ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на один год.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

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

7.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.7. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления Управляющей компанией всеми или большинством собственников многоквартирного дома не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные копии следующих документов: протокола общего собрания, решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

7.9. По инициативе Управляющей организации настоящий договор расторгается в одностороннем порядке в случае возникновения суммарной задолженности, в размере, указанном в приложении № 3 у Собственников по платежам, предусмотренным п. 4.2., 4.3.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в постоянно действующем Третейском суде при Новосибирской торгово-промышленной палате. Решения указанного суда является для сторон окончательным и обжалованию не подлежит.

8.3. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один экземпляр храниться в Управляющей организации, три экземпляра будут храниться у представителей собственников, уполномоченных доверенностей.

8.4. Приложение №1 «Термины и определения», приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», приложение №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», приложение №4 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «ДОСТ-Н»

Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, улица Трудовая, дом 3.

Фактический адрес: 630005, г. Новосибирск, улица Татарская, дом 83.

Телефон/факс 201-19-18

ИНН/КПП 5406344273/540601001, ОГРН: 1065406073590

р/с 407 028100 410 701 046 03 в Сибирском банке Сберегательного банка РФ

к/с 301 018 105 000 000 006 41

БИК 045004641

Генеральный директор



/И.И. Рыков/

С настоящим договором управления и приложением №1 «Термины и определения», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», приложением №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», приложением №4 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» ознакомлен

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть жилого дома, выделенная в натуре, и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов 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, электрообеспечению и отоплению, обеспечивающие 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 Помещениях; 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 Помещениях 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.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов	периодичность
A	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	
1.	Уборка лестничных клеток	
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей <i>Мытье</i>	2 раза в месяц
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей всех третьего этажа	2 раза в месяц
2	Уборка лифтов	
2.1	Мытье всех кабины лифта	2 раза в месяц
3	Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов	3 раза в неделю
3.1	Уборка мусора с газонов, в том числе очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в неделю
3.2	Полив тротуаров (мойка территории)	2 раза в год
3.3	Полив газонов	15 раз в год
3.4	Стрижка (выкашивание) газонов	3 раза в год
3.5	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
3.6	Уборка мусора с контейнерных площадок Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории	5 раз в неделю
4	Очистка территорий от наледи и льда	3 раза в неделю
4.1	Очистка территорий от наледи и льда	15 раз в год
4.2	Посылка территории песком или смесью из песка с хлоридами	20 раз в год
4.3	Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
B	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 раза в год
2	Удаление снега с кровель	2 раз в год
3	Удаление сосулек и наледи с кровли	3 раза в год
4	Очистка кровли от мусора	1 раз в год
5	Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи	3 раза в год
6	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	по мере необходимости
7	Очистка ливневой канализации	по мере необходимости
8	Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
9	Заделка, раскрытие продухов в полах зданий	2 раза в год
B	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
1	Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
1.1	Осмотр общих домовых электрических сетей (у влажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прощелкой клемм и соединений) и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
1.2	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке в том числе расщепленных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и жароизоляции	1 раз в 3 месяца

1.3	Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в год
1.4	Осмотр этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц
1.5	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования	1 раз в месяц
1.6	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования	по заявкам
1.7	Устранение неисправности системы освещения общих домовых помещений, вводнораспределительных устройств, автоматов защиты стояков и питающих линий	по заявкам
1.8	Снятие показаний с электросчётчиков МОИ	1 раз в месяц
1.9		
2	Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ	
2.1	Промывка системы отопления	1 раз в год
2.2	Гидравлические испытания системы отопления Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.3		
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	1 раз в год
2.5		
2.6	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
2.7	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
2.8	Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки(1/3 задвижек)	1 раз в год
2.9		
2.10	Очистка грязевиков	1 раз в год
2.11	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления(80% всех стояков)	1 раз в год
2.12	Уплотнение стонов на запорной арматуре(10% от общего числа)	1 раз в год
3	Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения	
3.1	Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
3.2	Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
3.3	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
3.4	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
3.5	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
3.6	Уплотнение стонов на запорной арматуре (10% от общего числа)	1 раз в год
4	Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ	
4.1	Проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
4.2	Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год
4.3	Прочистка и промывка канализационных стояков (1/5 от имеющихся стояков)	1 раз в год
4.4	Проверка канализационных выязжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
Г	Приём заявок диспетчерской службой по телефону	по заявкам

- 2 Устранение неисправностей аварийного порядка
- Д Прочие работы**
- 1 Дератизация
- 2 Дезинсекция
- 3 Прочие работы (непредвиденный ремонт)
- Е Обслуживание противопожарной автоматики (ППА)**
- Ё Обслуживание лифтов**
- Ж Управление**
- З Услуги паспортного стола**

по заявкам

по заявкам

по заявкам

2 р. в год
2 р. в год

- 1 Регистрационный учет граждан, за исключением
- 2 выдачи справок и выписок
- 3 Ведение и хранение документооборота по регистрационному учету
- 4 Предоставление сведений органам государственной власти и местного самоуправления
- 4 Составление отчетов (отчет для военкомата, УФМС и иным организациям)
- И Вывоз ТБО**

по заявкам

по запросам

1 раз в месяц

Приложение № 4
к Договору управления
от 12.08.2011

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. Советская, 20 (литер АБ / литер ВГ)
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 1947/1954
5. Степень износа по данным государственного технического учета
46 % от 1977 г. / 26% от 1977 г.
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей 5/7
10. Наличие подвала имеется
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 94 (28/66)
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем 26354 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками нет сведений кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 5412,9 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1340,8 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3019,5 кв. м
20. Количество лестниц 5+7= 12 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 976,9 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1673,9 кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3363 м²

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 54:35:101320:39

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
1. Фундамент	Бутовый ленточный	Удовл.
2. Капитальные (несущие) стены	наружные	Кирпич в 2,5
	внутренние	Кирпич
3. Перегородки	Деревянные оштукатуренные	Удовл.
4. Перекрытия	чердачные	Деревянные утепленные/железобетонные
	междуэтажные	Деревянные с дощатым полом / железобетонные
подвальные	деревянные/железобетонные	Удовл.
санузлов (другое)		Удовл.
5. Крыша	стропила	Брус, бревно
	обрешетка	Брусок, сплошная из доски
	кровля	металл
* водосточные трубы	оцинкованные	Удовл, местами нарушена герметичность фальцев. Требуется промазка герметиком фальцев
внутренний водосток	отсутствует	частично, примыкания кровли к вент/шахтам, брандмауэру. Удовл., на одном стояке отсутствует прямое звено, Требуется установка прямого звена.
Ограждение парапетное	Железобетонное	Удовл. Требуется бетонир. L=0,15 м
б. Места общего пользования		
стены	Оштукатурены, окрашены масляной краской и известковым составом	Удовл. Шелушение масляного окрасочного слоя, загрязнение известкового слоя, имеются волосяные трещины по окрасочному слою. Требуется окраска частично.
потолки	ж/б, окрашены известковым составом	Удовл. Загрязнение. Требуется очистка.
полы	ж/б	Удовл.

окна	Деревянные, остекле- ны в 2 нитки	Удовл., частично требуется подгонка рам, отсутствует остекление 1-й нитки 2 окон
двери	деревянные	Удовл.
лестничные ступени	ж/б	Удовл.
лестничные ограждения (другое)	Металл., окрашенный деревянный поручень	Удовл.
7. Проемы		
окна	Деревянные	Удовл.
двери	Деревянные, металли- ческие	Удовл.
слуховые окна	2-х скатные прямо- угольные	Удовл., отсутствует жалюзий- ное заполнение-1 ок., отсутст. оконные приборы, ремонт жа- люзи-2 ок.
вентиляционные окна (другое)	-	
8. Отделка		
внутренняя	Окраска по штукатур- ке масляными и из- вестковыми состава- ми.	Удовл.
наружная (другое)	Окраска по штукатур- ке фасадной краской	Удовл., имеются волосяные трещины по окрасочному слою, участки с шелушением окрасочного слоя
9. Механическое, электрическое, сани- тарно-техническое и иное оборудова- ние		
ванны напольные	имеются	Удовл.
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудова- ние	АТС	Удовл.
сети проводного радиовеща- ния	Антенна общего поль- зования	Удовл.
сигнализация	-	
мусоропровод	-	
мусороуборочные камеры	-	
лифт	пассажирский	Удовл.
вентиляция (другое)	естественная	Удовл. Местами требуется ре- монт кирпичной кладки вент/шахт в чердачном про- странстве, требуется прочистка 2 каналов
10. Внутридомовые инженерные ком- муникации и оборудование для предос- тавления коммунальных услуг		
электроснабжение	Скрытая проводка	Удовл.
холодное водоснабжение	Стальные трубы	Удовл.
горячее водоснабжение	Стальные трубы	Удовл.
водоотведение	Чугун	Удовл.

газоснабжение	-	-
отопление (от внешних котельных)	ТЭЦ	Удовл.
отопление (от домашней котельной) печи	-	
калориферы	-	
АГВ	ВПУ	
11. Прочие элементы		
крыльца	ж/б	Удовл.
козырьки	Металлические	Удовл., отсутствуют 2 козырька
балконы и лоджии	ж/б	Удовл. Требуется перетирка нижней поверхности некоторых балконных плит местами
уличное освещение	кобра	Удовл.
бойлеры	-	
тепловые узлы	Задвижки "Naval" д80мм-2шт, д100мм-8шт, кран шаровый - 8шт	Удовл., частично нарушена изоляция стояка отопления- 1шт.,
водоподкачивающие станции	-	
12. Замошения		
проезды асфальтовые	имеются	Удовл.
тротуары асфальтовые	-	
проезды бетонные	-	
тротуары бетонные	-	
прочие покрытия (отмостка)	Бетонная, асфальтовая	Удовл., местами имеется нарушение примыкания отмостки к стене дома. Требуется выполнить герметизацию примыкания.
без покрытий		
(другое)		
13. Малые формы и детские площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические	имеются	Удовл. Шелушение окрасочного слоя.
14. Контейнерные площадки		
кирпичные		Удовл.
бетонные	-	
деревянные	-	
металлические	-	
(другое)		
15. Зеленые насаждения		
деревья		Удовл.
кусты		Удовл.
цветники		Удовл.
газоны		Удовл.
(другое)		Удовл.

Выполненные капитальные ремонты:

№ п/п	Наименование элемента (элементов) и вида ремонта (выборочный, сплошной)	Дата окончания	Сумма затрат, рублей
	ИТОГО:	-	

III. Акт составлен комиссией, назначенной приказом (решением)

(наименование органа, назначившего

№ _____, под председательством

комиссию и реквизиты документа – приказа, решения, о назначении комиссии

(должность, фамилия имя отчество председателя комиссии)

Кобелева О.Ю. – заместитель начальника ПТО ОП «Правобережное» ЗАО «УК «СПАС-Дом»

(ф.и.о.)

Крупа Р.С. – инженер ПТО ООО «ДОСТ-Н»

(ф.и.о.)

Крупа Р.С. – инженер ПТО ООО «ДОСТ-Н»

(ф.и.о.)

(ф.и.о.)



МП

Таблица №1
Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного
дома
С « 01 » января 2009 г. по « 31 » декабря 2010 г.

№	Наименование	Плата, руб., в месяц на 1 кв.м.
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	3.59
Б	Содержание конструктивных элементов здания	2.87
В	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1.75
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0.89
Д	Прочие работы	0.09
Ж	Вознаграждение управляющей компании	1.21
З	Услуги паспортного стола	0.60
И	Вывоз ТБО	1.25
ИТОГО		12.25

Методика расчета платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества,
осуществляемые Управляющей организацией по настоящему Договору

Плата, руб. в месяц на 1 кв.м. рассчитывается по формуле:

$$T = (A+B+V+Г+Д+E+Ж+И+.....+H+O) * k$$

T – плата за жилое помещение руб. в месяц/ 1 кв.м.

$A...O$ – стоимость работы или услуги, выполняемой или оказываемой Управляющей организацией (указаны в табл. №1);

k – устанавливаемый на календарный год коэффициент-дефлятор, учитывающий изменение потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем периоде. Коэффициент-дефлятор определяется и подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (на первый год действия настоящего договора принимается равным единице).

Сумма задолженности Собственников перед Управляющей организацией по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в целях п. 6.9 на 1-е число каждого месяца не должна превышатьруб.