

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

22 мая 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных строительных Трестов - Новосибирск» (далее - ООО «ДОСТ-Н»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Павла Эдуардовича Гольденфанга, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Трудовая, д.15 (далее - МКД), общей площадью 6242,5 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом на условиях утвержденных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 15 от 21.05.2013г «о принятии данного договора и его условий», которые являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Цель настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности общего имущества многоквартирного дома, качественное и надлежащее оказание услуг по его содержанию, выполнению работ по ремонту общего имущества, а также предоставлению качественных коммунальных услуг собственникам помещений и гражданам пользующихся помещениями, установленного уровня и утвержденных регламентирующих правил содержание общего имущества многоквартирного дома с наибольшей выгодой и в интересах всех собственников, в соответствии с принятыми общим собранием собственников помещений МКД тарифов.

Высшим органом управления многоквартирным домом, является общее собрание собственников помещений МКД, обладающее необходимым для принятия решения количеством голосов (кворум).

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию собственников, в течение срока действия договора указанного в п.п. 7.1 настоящего договора, согласованного сторонами и утвержденного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 15 от 21 мая 2013 обязуется за плату, предусмотренную п.3 настоящего договора, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по улице Трудовая 15, а также представлять коммунальные услуги и другие работы, согласованные с собственниками помещений многоквартирного дома, в рамках действующего законодательства Российской Федерации и иных нормативно правовых актов.

1.2. Состав общего имущества, перечень и периодичность работ и услуг по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества МКД, определяется в пределах принадлежащих границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложениях №1 и №2 к настоящему договору, которые подлежат изменению на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Сведения о состоянии общего имущества указывается в акте технического состояния Приложение №3, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Состав коммунальных услуг определяется в соответствии с заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями Приложение №4.

1.4. 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.Права и обязанности сторон

2.1.Управляющая организация обязана:

2.1.1.Управлять общим имуществом собственников Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2.Обеспечить содержание жилого фонда, которое включает в себя следующее:

-комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества принадлежащего на правах долевой собственности помещений МКД указанного в Приложении №1 к настоящему договору и техническому обслуживанию общих коммуникаций с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния в пределах эксплуатационной ответственности установленной Приложением №2;

-технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых, общих и частичных осмотров технического обследования и испытаний;

-выполнение мероприятий к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно – технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной, санитарно-эпидемиологической службы и иных государственных органов.

-незамедлительно, круглосуточно устранять аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, с целью восстановления жизнеобеспечения и безопасности проживания собственников помещений МКД;

-выполнять работы по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома - уборка вне квартирных мест общего пользования в подъездах, чердаках, подвалах, дератизация, дезинсекция и придомовой территории, в том числе по уходу за зелеными насаждениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.3.В случае принятия решения общим собранием собственников помещений МКД, выполнять работы по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества жилого дома, а также ремонтные работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления его ресурса и восстановление его составных частей, согласно нормативной и технической документации.

-перечень работ по текущему ремонту общего имущества определяется по согласованию с собственниками жилых и нежилых помещений МКД и утверждается решением общего собрания собственников помещений МКД в зависимости от их вида.

2.1.4.Организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня и качества в объеме, соответствующим установленным правилами и нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

-на обслуживание лифтового хозяйства;

-на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ общего имущества в МКД;

-на предоставление коммунальных услуг соответствующих энергоснабжающих организаций;

-на услуги по вывозу и утилизации ТБО, исходя из объемов вывозимого мусора и объемов контейнеров, а также периодичность вывоза мусора специализированными организациями;

-обеспечить контроль надлежащего исполнения организации работ по заключенным Договорам;

- предъявлять иски к поставщикам коммунальных услуг, подрядным организациям, в случае не предоставления или предоставления коммунальных или ремонтных работ ненадлежащего качества и не полных объемов;
 - обеспечить заключение договоров с пользователями нежилых помещений МКД по содержанию общего имущества, своевременное предоставление им счетов и сбор платежей на содержание общего имущества, согласно ст. 39, 156 (ч. 3,7,8) и ст.158 ЖК РФ в размере платы утвержденной общим собранием собственников помещений МКД за 1 кв.м. общей площади пропорционально занимаемой площади;
 - обеспечить, в случае несвоевременной оплаты пользователями нежилых помещений или при отказе их нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, истребование сбора платежей с применением мер гражданско-правовой ответственности в судебном порядке.
- 2.1.5.Обеспечить ведение и хранение переданных в Управляющую организацию технической документации на МКД, а также бухгалтерской, статистической отчетности, финансово-хозяйственной документации, отчетности предоставляемой в налоговые органы, введение расчетов и актов сверок, связанных с исполнением заключенных Договоров.
- 2.1.6.Осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников и пользователей жилых и нежилых помещений МКД, согласно принятых на общем собрании собственников помещений МКД решений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.1.7.Выявлять должников по платежам за жилищные услуги и принимать к неплательщикам соответствующие меры в установленном законом порядке.
- 2.1.8.Производить начисление субсидий по оплате услуг на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.1.9.Обеспечить начисление платы за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами по коммунальным услугам.
- 2.1.10.Осуществлять планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД проводить с учетом его технического состояния согласно актам осмотров и согласованных с собственниками МКД объемов, смет и расходов.
- 2.1.11.Обеспечить прием и рассмотрение письменных и индивидуальных обращений собственников имущества МКД, заявлений, жалоб, вести их учет и принимать необходимые меры по их устранению. Информацию о принятых Управляющей организацией решениях доводить до собственников жилых и нежилых помещений в течение 30 дней со дня получения обращения.
- 2.1.12.Организовать проведение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества для устранения разрушения, физического износа, восстановление надежности и безопасности, при необходимости замены существующих элементов общего имущества (в т.ч. ограждающих, несущих конструкций МКД, лифтов и оборудования) в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений МКД решениями, в том числе о проведении капитального ремонта, согласованием сторонами утвержденных объемов, видов работ, определение их стоимости, наличие рабочей документации и утвержденного проекта, сметы порядка внесения средств собственниками и назначение уполномоченного представителя от собственников для принятия работ и подписания актов приемки.
- 2.1.13.Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

помещений МКД для дальнейшего согласования перечень мероприятий по ожидаемому снижению энергетических ресурсов, сроков и сумм окупаемости предложенных мероприятий.

2.2.Управляющая организация вправе

2.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.2.Управляющая организация вправе принимать решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества, согласованные с собственниками перечни работ, имеющие первостепенное значение для обеспечений условий проживания и сохранности общего имущества.

2.2.3.Самостоятельно проводить выбор исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, контролировать их деятельность, качество, объемы, своевременности работ и услуг.

2.2.4. В случае возникновения необходимости в проведении дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах Совету дома (председателю Совета дома или члену Совета дома, наделенному соответствующими полномочиями).

2.2.5.Исполнять обязанности по настоящему договору в объеме поступивших от собственников денежных средств за счет поступивших средств, полученных на содержание и ремонт общего имущества дома от собственников и пользователей помещений МКД, а также пени за несвоевременную оплату, дополнительных средства от реклам и других платежей за аренду общего имущества.

2.2.6.Представлять интересы Собственников по их поручению по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами, в органах судебной, законодательной и исполнительной власти, а также в ресурсоснабжающих и иных организациях, в том числе осуществляющих контроль в жилищно-коммунальной сфере, по вопросам связанным с надлежащим исполнением принятых настоящим договорам обязательствам.

2.2.7.Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) 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.

2.2.8.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.

2.2.9.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.

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

2.2.10. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению платы за жилищные, коммунальные и иные услуги. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.11. В интересах Собственников передавать в пользование третьим лицам по согласованию с Советом многоквартирного дома общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций). По согласованию с Советом многоквартирного дома определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества.

2.2.12. Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома, а также связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами. По отдельным особо сложным делам, судебным процессам привлекать лиц, специализирующихся на решении таких вопросов за отдельную плату по согласованию с Советом многоквартирного дома.

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

2.2.14. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома без поручения с последующим предоставлением по запросу председателя Совета МКД или его членов отчета.

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

2.2.16. Требовать в соответствии с Жилищным кодексом РФ от Собственника (муниципальное образование г.Новосибирск) помещения(й) в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, утвержденной решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, доплаты Собственником указанного помещения(й) оставшейся части.

2.2.18. Выполнять дополнительные работы и предоставлять услуги, не включенные в Приложение № 1 к настоящему Договору и не утвержденных общим собранием собственников помещений МКД.

2.3 Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, вносить плату за предоставленные услуги по содержанию общего имущества МКД, соразмерно доле в праве общей собственности имущества.

2.3.2. Принимать участие в общих собраниях (очное/заочное) собственников помещений МКД по вопросам утверждения размера платы на содержание и ремонт имущества.

2.3.3. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее собственнику помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

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

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

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, Правила содержания собак и кошек, 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, 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 и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.8. Не производить передачу общего имущества в пользование третьим лицам, без согласования с Управляющей организацией, а также не допускать использования общего имущества без решения необходимого большинства собственников помещений МКД.

2.3.9. 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.

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

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

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

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

2.3.14. 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.

2.3.15. 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

2.1.14. Информировать собственников путем размещений объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, в случае их отсутствия – на дверях у входа каждого подъезда МКД:

-о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных или 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 т.ч. корректировок за коммунальные услуги не менее чем за пять дней до начисления по новым тарифам и корректировкам.

2.1.15. Обеспечить регистрационный учет лиц, являющихся собственниками, проживающими в МКД, с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2.1.16. Выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверить доверенности в соответствии с утвержденными организацией прейскурантом платных услуг, на основании данных регистрационного учета. В целях осуществления регистрационного учета, Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию третьим лицам, только в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

2.1.17. Предоставлять собственникам ежегодно отчет в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее срока сдачи годового отчета, утвержденного налоговыми органами содержащего следующую информацию:

-о выполненных работ и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, в формате показателей, ранее согласованных с собственниками помещений МКД и утвержденных согласно перечня и Приложения № 1 к настоящему Договору;

-стоимость выполненных работ и услуг с информацией использования средств за истекший год по статьям затрат на содержание и ремонт имущества МКД с расшифровкой следующих сумм, Приложение №5:

- наличие средств на начало года;
- доходов, поступивших от собственников жилых и нежилых помещений;
- наличие их дебиторской задолженности (с расшифровкой)
- расходов по статьям затрат отдельно согласно структуры управления, содержание и текущего ремонта общего имущества МКД.

- наличие средств на конец отчетного года.

Отчет предоставляется Управляющей организацией не позднее чем за 20 дней до проведения годового отчетного собрания собственников МКД, в письменной форме с вручением отчета, под роспись представителю собственников или председателю Совета дома или члену Совета дома, уполномоченному собственниками и/или членами Совета дома на его получение.

2.1.18. В случае необходимости, по запросу собственника, представлять письменную информацию, подлежащую раскрытию в рамках утверждения стандартом, раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

2.1.19. Доводить до сведения собственников имущества МКД не реже чем один раз в год предложения по энергосбережению, разрабатывает соответствующие планы и мероприятия повышения энерго-эффективности необходимой для содержания и обслуживания МКД, в соответствии правил содержания общего имущества МКД. Предлагать собственникам

холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

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

2.3.17. 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.

2.3.18. 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.

2.3.19. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома и подсчета голосов, а также вопросах поставленных 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 общих собраний и решений Собственников.

2.3.20. При наличии технической возможности, принять меры по установке индивидуальных приборов учета (при отсутствии) количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.21. Принять меры к государственной регистрации права собственности земельного участка, на котором находится Многоквартирный дом.

2.3.22. Самостоятельно предоставлять информацию в Управляющую организацию о показаниях приборов учета. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность информации о показаниях приборов учета.

При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания Управляющей организации в срок до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

2.3.23. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

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

2.4. Собственники жилых и нежилых помещений вправе:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников.

2.4.3. Требовать пересчет размеров оплаты за коммунальные услуги, в случае не предоставления услуг либо ненадлежащего качества, за нарушение продолжительности в порядке на условиях, установленных правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.4. Получать субсидии на оплату, в соответствии действующего законодательства.

2.4.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания, ремонта общего имущества и благоустройства придомовой территории.

2.4.6. Осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

2.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате за жилищные услуги (лично либо через своего представителя).

2.4.8. Получать от Управляющей организации информацию подлежащую раскрытию в рамках утвержденного стандарта, утвержденного для организаций осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.4.9. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать договор управления, любые изменения и дополнения к договору управления (без права подписи соглашений о расторжении либо об отказе от договора управления).

2.4.10. Организовывать и создавать Совет многоквартирного дома, избирать председателя и наделять его полномочиями не противоречащими действующему законодательству Российской Федерации.

2.4.11. Выдвигать свою кандидатуру на должность председателя Совета многоквартирного дома.

2.5. Обязанности Совета многоквартирного дома:

2.5.1. Проводить общие собрания собственников помещений МКД и выносить на обсуждение и голосование, следующие предложения:

-о порядке пользования общим имуществом, в т.ч. земельным участком;

-о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД;

-о порядке обсуждения проектов Договоров, заключенных собственниками помещений по содержанию общего имущества в данном доме, представлению коммунальных услуг, а также решений, не противоречащих ЖК РФ.

2.5.2. Представлять собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании собственников своё заключение по условиям проектов Договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.

2.5.3. Осуществлять контроль оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в доме.

2.5.4. Контролировать качество предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в т.ч. помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений МКД.

2.5.5. Для осуществления руководства текущей деятельностью многоквартирного дома, из числа членов Совета многоквартирного дома выдвигать кандидатуру на должность председатель Совета многоквартирного дома, организовывать и проводить общие собрания собственников помещений по вопросу выбора председателя Совета многоквартирного дома. Председатель Совета многоквартирного подотчетен общему собранию собственников помещений и Совету многоквартирного дома и избирается сроком на три года.

2.6. Председатель Совета многоквартирного дома обязан:

2.6.2. Организовывать и проводить общее собрание собственников помещений и доводить до сведения общего собрания собственников результаты переговоров по вопросам условий заключения Договора управления с управляющей организацией.

2.6.3. Осуществлять контроль выполнения обязательств по заключенным Договорам на оказание услуг или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.6.4. Действовать до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД в течение срока установленного решением общего собрания собственников в МКД.

2.7. Председатель Совета многоквартирного дома вправе:

2.7.1. До принятия общим собранием решения о заключении Договора управления проводить переговоры относительно условий, указанного Договора.

2.7.2. Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.7.3. Составлять акты о нарушении нормы качества и периодичности оказания услуг и (или) выполненных работ на содержание и ремонт общего имущества.

2.7.4. Составлять акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении их ненадлежащего качества.

2.7.5. Направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией взятых обязательств.

2.7.6. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

3. Порядок определения платы и расчетов

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

3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг установленных общим собранием собственников помещений для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

3.3. Плата 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 устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

3.4. Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом ежегодно на календарный год устанавливается решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. В случае не утверждения общим собранием Собственников помещений на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации размера платы за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация применяет на следующий календарный год размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленный органом местного самоуправления г. Новосибирска по типу благоустройства дома.

3.5. Плата за капитальный ремонт вносится Собственниками в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

- очередные платежи;

- просроченные платежи;

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

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

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

3.8. Плата за содержание и ремонт помещений, а также коммунальные услуги вносится на основании информации, предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.

3.9. Прием платежей за жилищные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, организации принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

3.10. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой 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.

4. Контроль исполнения обязательств

по содержанию общего имущества многоквартирного дома

4.1. Контроль за соблюдение обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками либо уполномоченными представителями от Совета дома, в соответствие с данным Договором и решением общего собрания, а также уполномоченными представителями органов государственной и муниципальной власти в пределах своей компетенции и действующего законодательства РФ.

4.2. Факт выявления ненадлежащего качества услуг или превышение установленной продолжительности в оказание услуг или выполнение работ отражается в акте нарушения качества или превышение установленной продолжительности перерыва в оказание услуг или выполнение работ, который подписывается сторонами. Акт нарушения качества или превышение установленной продолжительности перерыва оказания услуг или выполнение работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества.

4.3. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Уполномоченное Собственниками лицо или член совета многоквартирного дома, председатель который обязан в течение 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. По истечении 5 рабочих дней с момента получения Акта Собственниками (уполномоченным представителем Собственников, или член совета многоквартирного дома, председатель), при отсутствии мотивированного отказа, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течение текущего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

4.4. Контроль осуществляется путем получения от Управляющей организации информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", в сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Дополнительный контроль, осуществляется путем:

- совместного с Управляющей организацией осмотра общего имущества;

- приемкой выполненных работ и оказанных Управляющей организацией услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников и не несет ответственности за его действие или бездействие, а собственники не несут ответственность по обязательствам Управляющей организации в пределах установленных действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за невыполнение условий настоящего договора если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в законодательстве, препятствующим их выполнение;

- если невыполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора явилось следствием действий и/или бездействий собственников помещений в многоквартирном доме.

- если невыполнение явилось следствием непреодолимой силой, возникшей в результате чрезвычайных ситуаций.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность перед собственниками или третьими лицами за ущерб, возникший не по его вине и не по вине его сотрудников.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб причиненный общему имуществу многоквартирного дома, в результате виновных действий или бездействий, в размере причиненного ущерба, если данная вина будет установлена в судебном порядке.

5.5. Собственники несвоевременно или не в полном объеме внесшие плату за содержания жилья текущему и капитальному ремонту, коммунальные услуги обязаны оплатить Управляющей организации пени неустойки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. 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 убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.7. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.7. несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 1000 (одна тысяча) рублей.

5.8. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.8. - 2.3.17. несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 2000 (две тысячи) рублей.

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

5.10. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.11. Управляющая организация не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные (не утвержденные) решением общего собрания Собственников, с учетом исключений указанных в настоящем договоре и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.

5.12. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счёт свободных денежных средств, находящихся на лицевом счете Многоквартирного дома по оплате за содержание и ремонт жилья и от сдачи во временное владение и (или) пользование с проведением последующего доначисления в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год.

5.13. В случае выявления собственником недостатков в выполненных Управляющей организацией работах, предусмотренных п.2.2.18 настоящего Договора, устранить данные недостатки собственными силами и за свой счет. Претензии по недостаткам в выполненных работах должны быть предъявлены в течение одного месяца с момента выполнения дополнительных работ или услуг и удостоверены двухсторонним актом.

В случае если дополнительные работы выполняются из материалов предоставленных Собственником, которые не соответствуют стандартам и качеству, не имеют соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество, имеют скрытые дефекты и брак, Управляющая организация не несет ответственности за качество выполненных работ, а так же за возможные последствия при эксплуатации установленного оборудования. Ответственность за причинение вреда имуществу Собственника и третьих лиц в результате эксплуатации оборудования и материалов не соответствующих стандартам и качеству, а равно не имеющих соответствующих сертификатов, технических паспортов и другие документов, удостоверяющих их качество, имеющие скрытые дефекты и брак, ложится в полном объеме на Собственника.

6. Особые условия

6.1. Управляющая организация предоставляет на рассмотрение общего собрания собственников для согласования по проведению дополнительных работ и услуг,

неустановленных настоящим Договором управления по средствам передачи члену Совета многоквартирного дома или председателю в т.ч. связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий и чрезвычайных событий;
- с необходимостью проведения капитальных работ;
- с выполнением работ по предписанию государственных органов надзора и инспекций.

6.2. Оплата платежа установленных настоящим договором, производится собственником (поквартирно) пропорционально занимаемой доли в праве общей долевой собственности, в соответствии с тарифами принятыми общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение работ и услуг согласно с п.п.6.1 настоящего договора, не входящих в настоящий Договор дополнительно принятых решением общего собрания, распространяется на все собственников помещений жилых и не жилых помещений, а также муниципальной собственности.

6.4. При переходе права собственности помещения в МКД к новому собственнику, обязательства по оплате работ и услуг согласно с п.п.6.1. настоящего договора переходит к новому собственнику.

6.5. Собственники, осуществляющие текущий, капитальный ремонт и перепланировку (по согласованию с Управляющей организацией и с соответствующими органами надзора) обязаны заранее лично заказать транспорт и вывести в срок своими силами строительный мусор, ТБО, отходы с соблюдением Правил обеспечения противопожарной безопасности и проживания граждан МКД, не допуская загромождений коридоров, проходов и лестничных клеток.

В случае выше указанных фактов нарушений к собственникам допустившим эти нарушения применяются административные меры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

6.7. Управляющая организация за осуществление работ связанных с передачей во временное владение и (или) пользование общего имущества Многоквартирного дома получает вознаграждение в размере десяти процентов от сумм, оплаченных пользователями общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров. Оплата поступает на лицевой счет Многоквартирного дома за исключением сумм вознаграждения Управляющей организации. Решением общего собрания собственников может быть установлен иной размер вознаграждения Управляющей организации.

6.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы и перерасчета, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с необходимыми профилактическими работами и испытаниями и устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

6.10. По жилым помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели указанных помещений в размере, утвержденным муниципальным или государственным органом. Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками помещений Многоквартирного дома, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем как собственником помещения.

Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно - правовым актом.

6.11. 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, не исполняют обязанности предусмотренные разделом 2.3. настоящего договора 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 по представленной Управляющей организации информации, Управляющая организация при этом вправе взыскать не внесенную таким нанимателем плату за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника.

6.12. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и действий необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств в целях исполнения условий настоящего договора.

6.13. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключёнными договорами управления с Собственниками - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего договора в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

6.14. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников. В случае поручения обработки персональных данных по договору третьему лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

6.15. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а также принятые ими решения размещаются на входах в подъезды Многоквартирного дома.

7. Срок действия и порядок изменений к Договору.

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 3 (три года).

7.2. Договор вступает в силу с «²²» 06 2013 г.

7.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания или решением Совета дома при наличии соответствующих полномочий, в порядке предусмотренном действующим законодательством и оформляется протоколом общего собрания или протоколом заседания Совета дома и вступает в силу с момента подписания сторонами изменений и/или дополнений.

7.4. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

7.5. Договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления решения общего собрания всеми либо большинством собственников МКД, не менее чем за 60 дней до даты его расторжения.

7.6. При отсутствии заявления одного из сторон о прекращении Договора управление по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным, на тот же срок и тех же условиях.

7.7. При наличии заявления одной из сторон согласно п. 7.5 настоящего договора и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих необходимым большинством, Управляющая организация обязана передать всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, связанные с управлением многоквартирного дома, уполномоченному общим собранием собственников помещений лицу по акту приема-передачи документов.

7.8. 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.

7.9. По инициативе Управляющей организации настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае возникновения суммарной задолженности, в размере, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору у Собственников по платежам, предусмотренным п.3.2 настоящего договора за 6 месяцев.

7.10. Решение общего собрания Собственников о смене и выборе иного способа управления не является основанием для расторжения настоящего Договора.

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: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

8. Разрешение споров

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

8.2. В случае не возможности разрешения споров путем переговоров, споры и разногласия рассматриваются в порядке установленном действующим законодательством и подлежат рассмотрению в межрегиональном Третейском суде, зарегистрированном в реестре арбитражного суда НСО, согласно регламента третейского суда.

8.3. Все претензии по выполнению условий Договора должны быть заявлены сторонами в письменной форме и направлены другой стороне заказным письмом или вручаются под подписку, с приложением соответствующих документов, составленных в соответствии с законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранятся по одному экземпляру у собственника и управляющей организации.

9.10. Неотъемлемой частью Договора является:

- Приложение № 1 - «Перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества»;
- Приложение № 2 - «Границы эксплуатационной ответственности»;
- Приложение № 3 - «Акт технического состояния»;
- Приложение № 4 - «Перечень участков коммунальных ресурсов»;
- Приложение № 5 - «Отчет о затратах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома»;
- Приложение № 6 - «Состав общего имущества».

10. Подписи и реквизиты сторон

ООО «ДОСТ - Н»

Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Трудовая, 3.

Фактический адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Ивачева, 3, тел./факс. 209-18-09

ИНН 5406344274/КПП 540601001, р/с 40702810503000001943 в банке «Левобережный (ОАО) г. Новосибирск, к/с 30101810100000000850, БИК 045004850

Директор



П.Э. Гольденфанг

Собственники: