

## ДОГОВОР управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

«08» апреля 2011 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Лермонтова, д.36 общей площадью 4156,5 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ДОСТ-Н», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполняющего обязанности директора Братцева Игоря Владимировича, 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 № 2 от «08» апреля 2011 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.

### 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 утвержденными решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенных по адресу: г.Новосибирск, ул.Лермонтова д.№ 36, 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 собственного имени договоров с соответствующими организациями:
  - со специализированными организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными специализированными организациями обслуживающими общее имущество,
  - с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,



- с поставщиками коммунальных услуг,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

### 3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника квартиры или с пользователями помещений по договорам 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 предоставления 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.

3.1.5. Организовать проведение капитального и текущего ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ, обеспечить приемку выполненных работ.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя от 27.09.2003 г. №170).

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 причины 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 фиксируются 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.

На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверить доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

3.1.11. Предоставлять уполномоченному представителю собственников (старшему по дому) ежеквартальные и ежегодные отчеты, включающие расшифровку затрат по видам работ по содержанию конструктивных элементов здания и обслуживания внутридомовых систем, согласно Приложения №2, с указанием задолженности за содержание и текущий ремонт на начало и конец отчетного периода по нежилым помещениям.

3.1.12. После рассмотрения плана капитального ремонта выполняются необходимые работы: сбор собственниками средств на выполнение проектных работ, управляющая компания решает с органами власти вопрос о получении субсидии на проведение капитального ремонта.

3.1.13. В случае принятия решения органами государственной власти или органами местного самоуправления о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта

*jes*



многоквартирного дома, денежные средства, поступающие от Собственников на капитальный ремонт направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту, в размере установленном действующим законодательством и с согласия Собственников,

3.1.14. Направлять уведомление лицу, уполномоченному собственниками помещений в многоквартирном доме на участие в составлении акта весенне-осенних осмотров.

3.1.15. Обеспечить доступность проникновения (посещения) на крышу, чердак и подвальные помещения только лиц, связанных с обслуживанием дома.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, с предоставлением – уполномоченному Собственниками лицу сметных расчетов к договорам и актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту.

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

3.2.3. 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, траты осуществляются за счет любых средств, в размере, определенном в приложениях № 2, 3 к настоящему Договору без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением обоснования расходов и 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. Предъявлять 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 с согласия собственников помещений.

3.2.10. В случае, если техническая документация на многоквартирный дом отсутствует, Управляющая компания может восстановить ее по решению общего собрания собственников помещений дома, за дополнительную плату.

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

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

3.2.13. В непредвиденных, экстренных ситуациях, связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах собственников помещений многоквартирного



дома за счет управляющей организации, если такая ситуация возникла по вине работников управляющей организации, что должно быть подтверждено компетентной комиссией.

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

3.2.15. Уведомлять лицо, уполномоченное Собственниками помещений многоквартирного дома о предстоящих корректировках видов работ по текущему ремонту многоквартирного дома и последующем согласовании указанных корректировок.

### **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, 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.

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, регуливающую 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 системы и приборов отопления.

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

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

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

3.3.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и

4 shes



контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.11 Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в 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. 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.

3.3.17. Предоставить право Управляющей компании заключать от имени и с согласия Собственников договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование.

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 собрания и подсчета голосов, а также о 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 протокола 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.

3.4.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от Собственника платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.

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

### **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 квартал 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. По соглашению сторон в порядке определенном п. 7.3 может быть изменен объем работ, их периодичность и методика расчета.

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.

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

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

4.7. 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.

4.8. Неиспользование 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 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.

## 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:

6. 10.05.11



- 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 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 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 организации 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 организации штрафа в размере 2000 (Две тысячи) рублей.

5.6. В случае предъявления Управляющей организации штрафов и неустоек третьими лицами вследствие ненадлежащего содержания и ремонта дома, Управляющая организация оплачивает их за счет собственных средств.

5.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.8. Управляющая организация возмещает Собственникам: потери доходов от установления арендаторам и собственникам нежилых помещений более низких тарифов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, чем собственникам жилых помещений, потери доходов от сдачи в аренду нежилых помещений без арендной платы, полученные по вине Управляющей организации.

## **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.

6.2. Приложение №2,3 к настоящему Договору подлежат ежегодному перерасчету и изменяются на основании решения общего собрания собственников помещений.

6.3. Ответ на письменное обращение Собственников дается Управляющей компанией не позднее 30 дней.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ**

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие, на правоотношения Сторон, возникшие с 01.01.2010 года.

7.2. Настоящий Договор действует до 31.12.2011 года.

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 действующем 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.

✓ has

- 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 30 дней до окончания срока его действия, срок действия договора считается продленным до 31.12.2012г.
- 7.7. 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.
- 7.8. 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 судом в соответствии с действующим законодательством.
- 8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр хранится в Управляющей компании, второй экземпляр хранится у лица, уполномоченного Собственниками, третий экземпляр для Муниципального образования города Новосибирска, в лице Администрации центрального района города Новосибирска.
- 8.4. Приложение №1 «Термины и определения», приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» (корректируется после утверждения тарифов на текущий год), приложение №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» (корректируется после утверждения тарифов на текущий год), 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»  
630099 г. Новосибирск, ул. Трудовая, 3  
тел./факс: (383) 201-19-18,  
ИНН 5406344273 КПП 540601001  
р/с 40702810044070104603 в  
Центральном отделении №139 СБ РФ в  
г. Новосибирск  
корр/счет 30101810500000000641 БИК 045004641

И.о. директора / И.В. Братцев  
М.П.





### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

**Плата за жилое помещение** – плата за Содержание и Ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в жилом доме, а в случае, предусмотренном п. 2.2. настоящего договора и плату за Капитальный ремонт жилого дома;

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

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

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

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

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



**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
С «01» января 2010г. по «31» декабря 2010г.**

№	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов	периодичность
<b>A</b>	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния</b>	
1.	<b>Уборка лестничных клеток</b>	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, кабины лифта	1 раз в месяц
1.2	Мытье лестничных площадок и маршей, кабины лифта	1 раз в месяц
1.3	Мытье окон	1 раз в год
1.4	Влажная протирка перил	2 раза в месяц
2	<b>Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов</b>	
2.1	Подметание территории асфальта	2 раза в неделю
2.2	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в год
2.3	Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
3	<b>Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории</b>	
3.1	Подметание, сдвигка снега при снегопаде	1 раз в неделю
3.2	Посыпка асфальта песком или смесью из песка с хлоридами	10 раз в год
3.3	Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
<b>B</b>	<b>Содержание конструктивных элементов здания</b>	
1	<b>Технический осмотр конструктивных элементов</b>	
1.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год
2	Очистка кровли от мусора	1 раз в год
3	Очистка козырьков подъездов от снега и паледи (2 козырька)	1 раз в год
4	Очистка ливневой канализации	1 раз в год
5	Прочистка внутренних водостоков	1 раз в год
6	Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
7	Заделка, раскрытие продухов в покоях зданий	2 раза в год
<b>B</b>	<b>Обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	
1	<b>Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ</b>	
1.1	Осмотр общих домовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз 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 распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	1 раз в месяц
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 электрощитовых, ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год
1.5	Замена перегоревших электролампочек в помещениях	по



	общественного пользования (1 этаж, подвал)	необходимости
1.6	Снятие показаний с электросчётчиков МОП	1 раз в месяц
<b>2</b>	<b>Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ</b>	
2.1	Промывка системы отопления	1 раз в год
2.2	Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
2.3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.4	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
2.5	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
2.6	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
2.7	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
2.8.	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем отопления (манометры, термометры)	1 раз в месяц
2.9	Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки	1 раз в год
2.10	Очистка грязевиков	1 раз в год
2.11	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год
<b>3</b>	<b>Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения</b>	
3.1	Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в месяц
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 раз в год
3.5	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
3.6	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
<b>4</b>	<b>Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ</b>	
4.1	Проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
4.2	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
4.3	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год
4.4	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
<b>Г</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	
1	Приём заявок диспетчерской службой по телефону	ежедневно
2	Ночная аварийная служба	ежедневно
<b>Д</b>	<b>Прочие работы</b>	
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	1 раз в год
<b>Ж</b>	<b>Управление (УК)</b>	
<b>З</b>	<b>Услуги паспортного стола</b>	

В случае изменения собственниками на общем собрании указанной периодичности работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, настоящий перечень утрачивает силу, а действующим считается принятый собственниками на общем собрании.

4 8/03



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**  
к Договору управления  
многоквартирным домом  
от 08.04.2011 года

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

№	Наименование	Плата, руб., в месяц на 1 кв.м.
А	Обслуживание внутрименовых сетей	1.98
Б	Содержание конструктивных элементов здания	0.88
В	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	1.89
Г	Дератизация	0.11
Д	Текущий ремонт	6.35
Е	Прочие непредвиденные работы	1.94
Ж	Содержание РКЦ, Управляющей компании	1.20
З	Итого содержание жилья	14.35
И	Содержание мусоропровода	1.21
Л	Содержание лифта (в руб.с чел)	41.09
М	Вывоз ТБО, КГМ (в руб. с чел)	28
Н	Электроэнергия МОП по фактическому потреблению	

**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).

В случае изменения собственниками на общем собрании указанной структуры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, настоящий перечень утрачивает силу, а действующим считается принятый собственниками на общем собрании.

12 *hos*



Наименование работ	Вариант №1	
	Периодичность	Размер платы руб./кв.м.
<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния</b>		
<b>Уборка лестничных клеток</b>		
Влажное подметание лестничных площадок и маршей 1-3 этаж	3 раза в месяц	3.87
Влажное подметание лестничных площадок и маршей 4-9 этаж	1 раз в месяц	
Мытье лестничных площадок и маршей 1-9 этаж	1 раз в месяц	
Мытье окон	1 раз в год	
Влажная протирка подоконников, поручней перил	1 раз в месяц	
<b>Уборка лифтов</b>		
Мытье пола кабины лифта	2 раза в месяц	
Влажная протирка стен дверей, панелей и потолка кабины лифта	1 раз в месяц	
Влажное подметание пола кабины лифта	2 раза в месяц	
<b>Уборка придомовой территории</b>		
<b>Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период</b>		
Подметание территории (асфальт, отмостка, 2 класс асфальта)	2 раза в неделю	
Подметание территории (грунт)	3 раза в год	
Уборка мусора с асфальта	1 раз в неделю	
Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в год	
Стрижка (выкашивание) газонов	2 раза в год	
Полив газонов	15 раз в год	
Очистка урн от мусора (контейнерной площадки)	5 раз в неделю	
<b>Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период</b>		
Подметание, сдвигание снега при снегопаде, без снегопада, асфальто	3 раза в неделю	
Очистка территории от льда и снега	10 раз в год	
Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами	15 раз в год	
Очистка урн, контейнерных площадок от мусора	5 раз в неделю	
Утепление крышной уборки территории	2 раза в год	
<b>Содержание конструктивных элементов здания</b>		
<b>Технический осмотр конструктивных элементов</b>		
Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (крыша, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год	
Очистка козырьков балконов от снега и льда	1 раз в год	
Очистка кровли от мусора	2 раза в год	
Очистка лицевой канализации	1 раз в год	
Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия риг и в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год	
Заделка, раскрытие продухов в цоколях здания	1 раз в год	
Герметизация швов сетей в дом	1 раз в год	
<b>Обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>		
<b>Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ</b>		
Визуальный осмотр электрических сетей и устройств щитков с подтяжкой контактных соединений, проверкой клемм и соединений и проверкой надежности контактных соединений	1 раз в год	
Установка полизащитного трансформатора	1 раз в год	
Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) на техническую исправность, проверка и на чердаке и там числе распаячных и протяжных вводов и вводов с кабельными трубами и в раздаточных	1 раз в месяц	
Технический осмотр состояния осветительной аппаратуры (выключателей, электрощитов над входом в подъезд и тамбуры, межэтажных электрощитов, лампочек и арматуры)	1 раз в месяц	
Осмотр ВРУ вводных и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности контактных соединений	по показаниям	
Осмотр электрических установок питающего трансформатора	по показаниям	
Замена перегоревших электрорамок и поврежденных общественного освещения	1 раз в месяц	
Работы по проверке изоляции электросетей	1 раз в год	
<b>Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ</b>		
Прочистка отопительной системы отопления	1 раз в год	
Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год	
Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	
Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год	
Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния	1 раз в год	
Проверка состояния отопительных приборов в МКД	1 раз в год	
Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год	
Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки	1 раз в год	
Демонтаж воздушных приборов в стояках отопления	1 раз в год	
<b>Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения</b>		
Проверка состояния трубопроводов системы ХВС	1 раз в месяц	
Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год	
Проверка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год	
Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год	
Уплотнение ступов на запорной арматуре, частичная замена кранов, вентилей	1 раз в год	
<b>Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ</b>		
Проверка состояния трубопроводов системы канализации	1 раз в год	
Проверка канализационных выстоек, их прочность при необходимости	1 раз в год	
Прочистка канализационных выстоек	1 раз в год	
<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	ежедневно	0.94
Принимать заявки диспетчерской службы по телефону	ежедневно	
Помощь аварийной службе	ежедневно	
<b>Пачисление и прием платежей</b>	ежедневно	0.55
<b>Услуга паспортичного стола</b>	ежедневно	0.16
<b>Дезинфекция</b>		
Дезинфекция	4 раз в месяц	0.05
<b>Управление (УК)</b>	ежедневно	1.68
<b>Вывоз ТБО, КГМ</b>	ежедневно	1.4
<b>Обслуживание мусоропровода</b>	ежедневно	1.43
<b>Обслуживание лифта</b>	ежедневно	2.15
<b>Итого</b>		<b>16.75</b>

*Иосифов*  
*Александр*  
 Т.И.