

**Договор управления
многоквартирным домом № 25 по ул. Сеченова
в Завельцовском районе г. Новосибирска**

г. Новосибирск

«11» апреля 2007г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция объединенных строительных трестов – Новосибирск», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Салахова Павла Исламовича, действующей на основании Устава, и мэрия города Новосибирска, именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице главы администрации Завельцовского района Ваулина Евгения Владимировича, действующего на основании Положения «Об администрации района г.Новосибирска», утвержденного решением городского Совета № 207 от 22.02.2006 года, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее по тексту «Договор»).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол от «__» _____ г.

1.2. Условия настоящего Договора управления утверждены на общем собрании собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение срока, указанного в пункте 7.1. Договора, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 25 по ул.Сеченова, площадью 198,1 кв.м., представлять и отстаивать интересы собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Состав общего имущества и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору. Состояние общего имущества указывается в акте технического состояния, подписываемого на момент начала действия договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют ресурсоснабжающие предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией, приведены в Приложении № 3.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

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

- заключать договоры поставки коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

- обеспечивать бесперебойное предоставление коммунальных услуг требуемого качества;

- контролировать надлежащее исполнение ресурсоснабжающими организациями условий заключенных договоров;

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

3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

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

3.1.7. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома.

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

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб.

3.1.8. При изменении тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, в течение 10 дней с момента принятия соответствующего решения органом местного самоуправления информировать Собственника о новых тарифах за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.9. Производить начисление платежей за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом мер социальной поддержки и субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Производить сбор платежей за техническое обслуживание дома, а так же платежей за жилое помещение и коммунальные услуги с обязательной ежедневной инкассацией собранных денежных средств в ОАО «Новосибирский муниципальный банк» и обеспечить собственникам и нанимателям возможность оплаты жилого помещения и коммунальных услуг через систему «Город».

3.1.10. Организовать сбор платежей с арендаторов общего имущества.

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

3.1.12. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества данного многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг.

3.1.13. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.1.14. Составлять ежеквартально отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома по форме, установленной в Приложении № 4.

Предоставлять отчет ежегодно на общем собрании собственников в течение первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

Квартальный отчет предоставляется для ознакомления при поступлении письменного запроса от собственника.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Требовать допуска представителей Управляющей 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 (наймаем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником (наймаем) 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.

3.2.4. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их неравномерность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с собственником (наймаем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (наймаем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренных пунктами 79-86 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.6. Принимать решение о прекращении предоставления (оказания) иных услуг по Договору управления в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение трех месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

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

3.2.8. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, последствий аварий Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи.

3.2.9. На основании решения собственников помещений в многоквартирном доме, предоставлять в пользование или ограниченное пользование третьим лицам часть общего имущества в многоквартирном доме. Полученные за использование общедомового имущества средства должны быть использованы на содержание и ремонт данного многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество, в соответствии со ст.ст. 39, 153 ЖК РФ.

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

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери;
- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, оборудованные контейнеры;
- не допускать засорения канализации, мусоропровода;
- не допускать курение в местах общего пользования.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в сроки, установленные жилищным законодательством.

3.3.4. Без согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не осуществлять переоборудование 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 строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

3.3.7. 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.

3.3.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании 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.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.10. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях), и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот;

- о смене Собственника. Предоставить Управляющей компании копию Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

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

3.3.11. В период с 25 по 30 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании любым доступным способом показания приборов учета при их наличии.

Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Новосибирска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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

3.3.13. 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 коммунальные услуги надлежащего качества, в соответствии с условиями настоящего договора, установленными правилами, нормами и стандартами.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

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

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

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

3.4.6. Предъявлять претензии Управляющей компании при неисполнении и/или ненадлежащем исполнении ею своих обязательств по настоящему договору управления и требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Контролировать деятельность Управляющей компании по управлению домом путем проведения проверок в соответствии с решениями общего собрания собственников и отчетам Управляющей компании.

3.4.9. Запрашивать в установленном порядке необходимую для проверок деятельности Управляющей компании информацию, в том числе по начислению и сбору платежей, предоставлению мер социальной поддержки и субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, тарифам на оплату услуг.

3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник обязан ежемесячно производить платежи:

4.1.1. за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; за услуги по управлению многоквартирным домом по ставкам и тарифам, установленным органом местного самоуправления г. Новосибирска.

4.1.2. за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) по тарифам, установленным органом местного самоуправления г. Новосибирска.

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

4.3. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. Оплата осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией в срок до 5-го числа месяца, следующего за расчетным единого счета-извещения на квартиру в целом. По письменному заявлению сособственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются сведения, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе:

размер оплаты за оказанные услуги согласно п.п. 5.1.1. и 5.1.2 Правил; показатели приборов учета при наличии приборов учета и предоставления этих сведений Собственником; сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды; сумма пени за просрочку оплаты.

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

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

При временном отсутствии Собственника (погребителя) более 5 полных календарных дней подряд и при предоставлении подтверждающих документов осуществляется перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.7. Управляющая компания оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступающих по п. 4.1.1. договора (размер вознаграждения является составной частью тарифа и дополнительно Собственниками не оплачивается).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

5.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение трех месяцев подряд, Управляющая компания вправе прекратить предоставление услуг по Договору управления после предварительного письменного уведомления должника.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

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

5.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г.Новосибирска, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- в иных случаях

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

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

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

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

собранием.

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

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

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

6.5. В случае если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору найма, все положения разделов 3,4,5 настоящего договора действуют в отношении нанимателей, за исключением п. 3.4.2., 3.4.8., 3.4.9. и 4.2. При этом муниципальное образование обязано уведомить нанимателя о порядке расчетов, указанных в разделе 4 настоящего договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор управления заключен на срок **ОДИН ГОД**.

7.2. Начало действия Договора: с «01» Июня 2007 г.

7.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

7.7. При расторжении Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.8. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

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

8.3. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества»;
- Приложение № 3 «Перечень и качество предоставляемых коммунальных услуг»;
- Приложение № 4 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания: **ООО «ДОСТ-Н»**
Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, улица Трудовая, дом 3.
Фактический адрес: 630005, г. Новосибирск, улица Татарская, дом 80.
Телефон/факс 201-19-18
ИНН/КПП 5406344273/540601001, ОГРН: 1065406073590
р/с 407 028100 440 701 046 03 в Сибирском банке Сберегательного банка РФ
к/с 301 018 105 000 000 006 41, БИК 045004641

Собственник: **Мэрия города Новосибирска**
г. Новосибирск-99
Красный проспект, 34
Правоустанавливающий документ: _____

Собственник:

Е.В. Ваулин

м.п.



Генеральный директор

П.И. Салахов

м.п.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

К общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальный помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, системы видеонаблюдения и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления;

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

К содержанию общего имущества относятся работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью в целях сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном техническом состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния и включают в себя:

- надзор за состоянием общего имущества путем проведения плановых общих и частичных ремонтов, технического обследования, диагностики и испытаний;
- подготовку общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, предписаний Государственных инспектирующих органов (в рамках требований нормативных документов);
- устранение аварий и неисправностей, относящихся к общему имуществу жилого дома;
- уборку подъездов, чердака, подвального помещения, придомовой территории;
- по конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и навеска улавливающих водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, крепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек;
- по внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок, регулировка, установка шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение стояков, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, регулировка и переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, осмотр системы холодного водоснабжения, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов, периодические осмотры прочего оборудования;
- по придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхлая снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

К работам по текущему ремонту относятся:

- по конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования;

- по внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них прорывов, смена элеваторов, задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных цитов, замена и восстановление работоспособности электроснабжения дома на сетях внешнего освещения, замена элементов заземления, реле, стояковых проводов, замена и восстановление работоспособности внутридомовых систем вентиляции и мусороудаления, элементов и частей специальных технических устройств;

- по придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений, контейнерных площадок

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

К работам по капитальному ремонту относятся:

- обследование жилых зданий и изготовление проектно-сметной документации;
- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание;
- благоустройство территории с асфальтированием;
- замена внутриквартальных инженерных сетей;
- установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода горячей и холодной воды;
- авторский и технический надзор за проведением капитального ремонта.

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

-для холодного и горячего водоснабжения установлено – бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи воды 8 часов суммарно в течение месяца, 4 часа одновременно, при аварии – 24 часа. За каждый час превышения допустимой продолжительности – снижение платы на 0,15% размера оплаты, исходя из норматива или по показателям счетчика. Свойства воды должны соответствовать санитарным нормам и правилам. Отклонения не допускаются. При несоответствии оплата не производится. Давление в системе для холодного водоснабжения – 6 кгс/кв.см., для горячего водоснабжения – от 0,3 до 4,5 кгс/кв.см. При отклонении до 25% от установленного давления плата снижается на 0,1% за каждый час (суммарно) отклонения, свыше 25% - плата не производится за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета). Для горячего водоснабжения температура воды должна быть не менее 60 град. для открытых систем централизованного теплоснабжения, не менее 50 град. для закрытых систем, не более 75 град. для любых систем теплоснабжения. Допускается отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00) не более, чем на 5 град., в дневное время – не более, чем на 3 град. За каждые 3 град. снижения температуры сверх допустимого отклонения размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения допустимой продолжительности. При снижении температуры горячей воды ниже 40 град. – оплата производится, как за холодную воду.

-водоотведение – бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии). За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной по приборам учета или исходя из нормативов.

-отопление– бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва – 24 часа (суммарно) в течение одного месяца, не более 16 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. до нормативной, не более 8 часов одновременно – при температуре от 10 до 12 град., не более 4 часов – при температуре воздуха в жил. Помещениях от 8 до 10 град. За каждый час, превышающий допустимую продолжительность перерыва размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной по нормативу или по приборам учета. Температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже +18 град. (в угловых комнатах - +20 град.), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки минус 31 град. и ниже - +20 (22) град. За каждый час отклонения температуры воздуха размер платы снижается на 0,15% и на 0,15% за каждый градус отклонения температуры. Давление в системе должно быть в пределах установленных норм. При снижении давления свыше 25% от нормы плата не вносится за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества.

-для электроснабжения установлен – бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допускается перерыв – 2 часа при наличии двух независимых резервирующих источников питания, 24 часа – при наличии одного источника питания. За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной из показаний приборов учета или норматива потребления. По напряжению и частоте – отклонения от действующих стандартов не допускается. При отклонении от стандарта размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или нормативов потребления.

-газоснабжение – бесперебойное круглосуточное в течение года. Допускается перерыв не более 4 часов (суммарно) в месяц. За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва – снижение платы на 0,15% от нормы или по прибору учета. При отклонении свойств газа от стандарта плата не взимается. При отклонении давления от допустимого до 25% плата уменьшается на 0,1% за каждый час, свыше 25% - за каждый день плата не взимается.

ОТЧЕТ

по затратам на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь дома (м кв.) _____

| | Содержание, руб. | Текущий ремонт, руб. | Всего, руб. | Кап. Ремонт с 01.01.200 |
|---------------------|------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| Долг на начало года | | | | |
| начислено | | | | |
| оплачено | | | | |
| затрачено | | | | |
| остаток | | | | |
| Среднегодовой тариф | | | | |

| Статья расходов | Наименование работ | Ед. изм. | Объем | Сумма затрат, руб. |
|--|--|-------------|-------|-----------------------|
| Содержанию общего имущества | | | | |
| Сезонные работы | Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осеннее - зимний и весеннее – летний периоды | | | |
| Уборка территории | Работа дворника по уборке территории двора и газона | | | |
| Уборка подъездов | Работа уборщика подъездов | | | |
| Электроснабжение мест общего пользования | Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвала | | | |
| Услуги вычислительного центра | Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др. | | | |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы | Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | услуги связи | | | |
| Управление домом | Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями. предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство | | | |
| Гидравлические испытания | Гидравлические испытания и расходы воды на промывку и опрессовку | | | |
| Другие расходы по содержанию | Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др. | | | |
| Текущий ремонт | | | | |
| Фундамент, подвал, приямки, вентиляционные продухи, отмостка | | | | |
| Стены, перегородки, межпанельные швы | | | | |
| Перекрытия | | | | |
| Крыша, чердак | | | | |
| Водосточные трубы, система внутреннего водостока | | | | |
| Двери подъездные, тамбурные | | | | |
| Окна подъездные | | | | |
| Полы в местах общего пользования | | | | |
| Вентиляция | | | | |
| Лестницы, крыльца, перила | | | | |
| Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др. | | | | |
| Система отопления | | | | |

| | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|--|
| Система горячего водоснабжения | | | | |
| Система холодного водоснабжения | | | | |
| Система канализации | | | | |
| Электрооборудование | | | | |
| Электропроводка | | | | |
| Внешнее благоустройство | | | | |
| Непредвиденный текущий ремонт | | | | |

