

## ДОГОВОР управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

« 15 » 08 . 20 13 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д. № 24, общей площадью 4345,2 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных Строительных Трестов - Новосибирск» (далее – ООО «ДОСТ-Н»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора П.Э. Гольденфанга, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Новосибирск, ул. Челюскинцев д. 24 (далее – Многоквартирный дом), а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.
- 1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.
- 1.5. 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, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными положениями гражданского законодательства РФ.

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

2.1.3. 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 в объеме поступивших от собственников средств.

2.1.4. 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:

- с организациями, иными 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.

2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению Многоквартирным домом:

- проведение выбора подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе;

- ведение и хранение переданной в Управляющую организацию техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома;

- организация начислений субсидий по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;

- организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами с поставщиками коммунальных услуг;

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с поставщиками коммунальных услуг;

- планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния.

- прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан.

2.1.6. Выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом не включенные в Приложение № 2 к настоящему договору, при условии принятия решения на общем собрании собственников о проведении данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течении текущего календарного года.

2.1.7. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома о проведения капитального ремонта и утверждении объемов, сроков работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

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

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений;

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;

- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до введения по новым тарифам и корректировкам.

2.1.10. 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 удостоверять 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 третьим лицам.

2.1.11. Предоставлять для ознакомления ежегодно письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) Предоставление отчета для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома - на усмотрение Управляющей организации.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.13. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.1.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества, установленного актом, подписанным сторонами по настоящему договору или судебным актом Управляющая организация обязана произвести перерасчет или устранить все выявленные недостатки за свой счет.

## 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.

2.2.2. 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, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников.

2.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет средств, предусмотренных статьями структуры платы, не влияющих на безопасность проживания. Об указанных изменениях и выполненных работах (услугах) Собственники уведомляются надлежащим образом. Если указанное перераспределение средств ведет к ухудшению условий проживания, Собственники обязаны принять решение о соответствующем увеличении размера платы и сроках ее внесения.

2.4. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей организацией только при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного Дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ.

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

2.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и

подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния электоквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ с участием Собственника (потребителя) время в занимаемое им помещение, а для других работ - в любое время.

2.2.7. В случае непредоставления Собственником на случай 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 фактических показаний приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

2.2.8. Проверять правильность снятия данных о показаниях индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб и пломбирование по договорам 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 оказания отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

2.2.9. Предъявлять к Собственнику (потребителю) своевременное внесение 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.

2.2.10. В интересах Собственников передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных или информационных конструкций). С согласованием совета дома определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества.

2.2.11. 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.

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

2.2.13. 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, за исключением пункта 2.2.3 договора.

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

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

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### 2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего 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.

2.3.2. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений.

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 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 заключении 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-ти дневный 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, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в оборудованные контейнеры, а крупногабаритный мусор в специально отведенные для этого места;

- не допускать засорения канализации;

- не допускать курение в местах общего пользования;

- не допускать установки самовольно приобретенных и иных устройств, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

2.3.8. Содержать собственное помещением, входящее в перечень оборудования в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3.9. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование, электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие 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 изменение назначения жилого помещения;

- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей

Уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройства и реконструкции помещения.

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

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, 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 квартире, коммерции на срок более 2-х суток, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

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 авариями и инцидентами.

2.3.15. Обеспечить доступ в принадлежащем Собственнику помещении представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета, контроля и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и 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 территории 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 составе помещений, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площадей.

2.3.19. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания.

2.3.20. 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. Ежемесячно вносить плату за пользование коммунальными услугами не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, пени не исчисляются с 16 числа каждого месяца.

2.3.23. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность информации, предоставляемой приборами 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 и выводить индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о самовольном изменении схем их установки.

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

2.3.25. Ежегодно участвовать в общем собрании Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт жилья, проводить указанное собрание не позднее 20 (двадцати) дней до даты истечения срока действия приложения № 3 к настоящему Договору.

2.3.26. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией;

2.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

#### 2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Получать услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.2. Выступать с инициативой организации общего собрания собственников помещений.

2.4.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение), оказанные в период отсутствия (более 5 рабочих 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.

2.4.4. Получать субсидии на оплату жилищно-коммунальных и коммунальных услуг.

2.4.5. Вносить предложения по содержанию, управлению, содержанию и благоустройству домом и земельным участком, устранения недостатков эксплуатации Управляющей компании.

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

2.4.7. Требовать от Управляющей организации заключить энергосервисный контракт, обеспечивающий снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов.

2.4.8. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.9. Получать от «Управляющей организации» отчеты о состоянии и об исполнении расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через представителей).

### 4. 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, оплаты 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 для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению определяется 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 (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается по утвержденным тарифам, установленным 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 из расчета на квадратный метр устанавливается решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, производится согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. В случае не проведения 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 органами 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 истекшим годом, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

- просроченные платежи;

- очередные платежи;

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

3.7. Платежи по настоящему Договору за жилищно-коммунальные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, за содержание и эксплуатацию услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациями, осуществляющим расчетный счет Управляющей организации;

3.8. Прием платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях электроснабжающих организаций, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи по расчетному счету Управляющей организации;

3.9. Неиспользование помещений (помещений) Собственником 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, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы за содержание помещений не производится.

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

3.11. Управляющая организация за выполнение 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 за исполнением сумм вознаграждения Управляющей организации. Решением общего собрания собственников может быть установлен иной размер вознаграждения Управляющей организации.

3.12. Собственник не вправе требовать возмещения размера платы и перерасчета, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с задержками (превышающими установленную продолжительность, связано с необходимыми профилактическими работами и работами по устранению угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имущества, или ввиду действия обстоятельств непреодолимой силы.

#### 4. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

4.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- предоставления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п.2.1.1) настоящего договора);
- участия уполномоченных представителей Собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и сроков оказания услуг.

4.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета.

4.4. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности) все отклонения, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел. по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). Подпись Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанятым, членом семьи нанятым).

4.5. Участие Собственников в приеме работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта Уполномоченное Собственниками либо, обязано в течении 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 уполномоченным представителем Собственников Акта, при отсутствии мотивированного отказа, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течении текущего месяца.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

- в период действия настоящего Договора третьими лицами совершены в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.3. Собственники, не обеспечившие выполнение обязанностей или Управляющей организацией или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло- водоснабжения водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерных сетей и для профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные в результате подобных действий перед Управляющей организацией и перед третьими лицами Собственниками (за исключением случаев).

5.4. В случае причинения убытков Управляющей организации вследствие штрафов и изъятий, выставленных третьими лицами, в следствии нарушения или неисполнения индивидуальными Собственниками обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.5. 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.

5.6. При невыполнении обязательств по пунктам 2.3.17 настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный и моральный вред.

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

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

5.9. В случае не принятия собственниками на очередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счет 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 и проведении последующего зачисления в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год.

5.10. Управляющая организация не отвечает за обязательства Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование г.Новосибирск, оно обязано представить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному по договору обременению.

6.3. По жилым помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели указанных помещений в размере, установленном 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.

6.4. В случае если, наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за содержание и коммунальные услуги, а так же, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением,

принадлежащим Собственнику допустив его разваление, Собственник (муниципальное образование г. Новосибирск) обязан принять меры к выселению нанимателя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Управляющая организация при этом вправе взыскать не внесенную таким нанимателем плату за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника.

6.5. 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 иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

6.6. 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 жилищные средства о проживании в помещении лица и иные данные, необходимые для реализации функций 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) общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанций и сбору платы за жилищные коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, отслеживание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми имеется задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

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

6.8. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а также принятые ими решения размещаются на доске в подъезде Многоквартирного дома.

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

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на один год.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его с первым Собственником помещения в Многоквартирном доме.

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

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

7.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

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

7.7. 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.

7.8. По инициативе Управляющей организации настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае возникновения суммарной задолженности в размере, указанном в приложении № 3 у Собственников по платежам, предусмотренным п.п. 2, 3.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников.

8.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

1. приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
2. приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
3. приложение № 3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества

многоквартирного дома»;

4. Приложение № 4 «Перечень и качество коммунальных услуг. Термины и определения».

#### 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «ДОСТ-Н»

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

Почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Ивачева, 3

ИНН 5406344273 КПП 540601001 ОГРН 1065406073590

р/с 40702810503000001943 БАНК «ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ» (ОАО), г. Новосибирск

БИК 045004850 к/с 30101810100000000850

\_\_\_\_\_/П.Э. Гольденфанг

М.П.

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (решение общего собрания собственников помещений дома № \_\_\_ от 01.08.2013 г.).

С настоящим договором управления и приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», приложением № 3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», приложением № 4 «Перечень и качество коммунальных услуг. Термины и определения» ознакомлен, условия договора согласованы:

Собственники: \_\_\_\_\_

## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы и в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое, подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие 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.

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными каналами;
- цоколь и отмостка;
- кровля, слуховые окна, несущая конструкция;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций, балконные плиты;
- входные двери в подъезды, тамбуры, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна;
- система вентиляции помещений дома с рефлекторами;
- общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов и их элементы, их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы 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;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания

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

№	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов	периодичность
<b>А</b>	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния</b>	
1.	Уборка лестничных клеток	4 раз в месяц
	Мытьё полов, лестничных площадок и маршей	4 раза в месяц
	Протирка почтовых ящиков, подоконников, перил	1 раз в год
	Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год
	Мытьё окон	
2	<b>Уборка придомовой территории</b>	
	<b>Тёплый период</b>	
	Подметание территории с твёрдым покрытием	1 раз в сутки
	Уборка газонов	1 раз в 3 суток
	Уборка мусора с придомовой территории	по необходимости
	Кошение газонов	по необходимости
	Подлив территории и садов, цветных насаждений	12 раз в тёплый период
3	<b>Холодный период</b>	
	Подметание, сдвигание равномерно падающего снега от подходов в подъезды и подвалы, с тротуаров	1 раз в сутки
	Подметание, сдвигание уплотнённого снега от подходов в подъезды и подвалы, с тротуаров	по мере необходимости
	Очистка контейнеров, сдвигание от снега и мусора	5 раз в неделю
	Посыпка песком подходов к подъездам, пешеходных дорожек	1 раз в сутки
	Очистка территории от наледи и льда	10 раз за зимний период
	Механизированная уборка проездов от уплотнённого снега	6 раз в зимний период
	Сметание снега с площадки перед входом в подъезд	4 раза в неделю
<b>Б</b>	<b>Техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания</b>	
4	Промывка, гидравлические испытания и запуск системы отопления.	1 раз в год
	Регулировка системы отопления, ликвидация воздушных пробок в стояках.	
	Отключение отопления, закрытие вводной запорной арматуры, слив теплоносителя с тепловых узлов.	
	Проверка состояния трубопроводов систем отопления, водоснабжения и канализования в местах общего пользования.	1 раз в месяц
	Проверка состояния запорной арматуры и контрольно-измерительных приборов систем отопления, водоснабжения в местах общего пользования.	1 раз в неделю
	Осмотр электрощитовых, вводно-распределительных устройств, этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и проверкой надежности заземляющих контактов. Осмотр осветительных устройств и электрической проводки в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки	2 раза в год
	Снятие показаний с приборов учёта электроэнергии мест общего пользования.	1 раз в месяц
	Устранение неисправностей системы отопления, водоснабжения, канализования, электроснабжения в том числе ликвидация прорывов.	

	подтеканий трубопроводов и запорной арматуры, устранение засоров трубопроводов, устранение подмесов в стояках, уплотнение сгонов	по необходимости 1 раз в 3 года
	Замер сопротивления изоляции, проверка заземления оболочки электрокабеля	
	Прокладка битумной мастики ендов, участков гребней крыши в местах протечек	по необходимости
	Изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков над трубопроводами	по необходимости
	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	4 раза в год
	Очистка от снега козырьков над балконами последних этажей	3 раза в год
	Очистка крыш от снега, льда, сосулек и снежных шапок	по необходимости
	Ремонт оборудования детских площадок	по необходимости
	Прочистка канализационных вытяжек, внутренней канализации, регулировка и ремонт трехходового крана	по необходимости
	Набивка сальников вентилей, кранах, задвижках	2 раза в год
	Открытие, закрытие продухов, проверка состояния продухов в цоколях здания	4 раза в год
	Замена электролампочек	по необходимости
	Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в подвальных помещениях	по необходимости
	Установка пружин на тамбурные двери, ремонт рам окон в местах общего пользования, установка и снятие поливочных кранов.	по необходимости
<b>В</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	
	Приём заявок диспетчерской службой по телефону	круглосуточно
	Устранение неисправностей аварийного порядка внутридомового инженерного оборудования и сетей	рабочие дни: с 20.00 по 8.00- выходные круглосуточно
<b>Г</b>	<b>Дератизация</b>	
	Дератизация подвальных помещений	4 раза в год
<b>Д</b>	<b>Вывоз мусора</b>	
	Вывоз крупногабаритного мусора с контейнерной площадки	по мере необходимости
	Вывоз ТБО	ежедневно
<b>Е</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>	
<b>Ж</b>	Услуги паспортного стола	
<b>З</b>	Обслуживание приборов учета	
<b>И</b>	Текущий ремонт	

Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного  
дома  
С « » 20 г. по « » 20 г.

№	Наименование	Плата, руб., в месяц на 1 кв.м.
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	4.05
Б	Содержание конструктивных элементов здания, обслуживание внутридомового инженерного оборудования	3.27
В	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0.55
Г	Дератизация	0.01
Д	Вывоз мусора	1.31
Е	Управление многоквартирным домом	0.89
Ж	Услуги паспортного стола	0.08
З	Обслуживание приборов учета	0.51
И	Текущий ремонт	
ИТОГО		10,67

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:

$$T = (A+B+V+Г+Д+Е+Ж+И+.....+Н+О) * k$$

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

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

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

Сумма задолженности Собственников перед Управляющей организацией по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с п. 7.8 на 10-е число каждого месяца не должна превышать 80000 руб.

Перечень видов коммунальных услуг. Термины и определения

**Коммунальные услуги** - по содержанию деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в объеме, установленном п. 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на придомовых участках.

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**Холодное водоснабжение** - снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения или по внутренним инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**Горячее водоснабжение** - снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутренними инженерными системами в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**Водоотведение** - отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутренним инженерным системам.

**Электроснабжение** - снабжение электрической энергией помещений по централизованным сетям электроснабжения и внутренними инженерными системами в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**Отопление** - подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутренним инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в том числе входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в стандартах о предоставлении коммунальных услуг.

**Нежилое помещение** в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением в соответствии с определением собственника помещений в многоквартирном доме.

**Норматив потребления коммунальной услуги** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утвержденный в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

**Внутридомовые инженерные системы** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме, а также в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**Внутриквартирные инженерные системы** - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

**Индивидуальный прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением общего имущества в многоквартирном доме).

**Коллективный (общедомовой) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

**Общее имущество многоквартирного дома** (приложение № 1) – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

**Жилищные услуги** – услуги управляющей компании по надлежащему содержанию технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

**Совет дома** – орган управления многоквартирным домом, который избирается собственниками помещений данного дома на общем собрании и действует на основании положений ст. 161.1 ЖК РФ

**Председатель Совета дома** - на основании доверенности, выданной собственниками, председатель может заключить на условиях, указанных в решении общего собрания собственников, договор управления.

Председатель осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.