

**Договор управления
многоквартирным домом № 96 по ул. Кубовая в г. Новосибирске**

г. Новосибирск

«01» 03 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Светлая Роща», именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице генерального директора Хромых Раисы Дмитриевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома № 96 по ул. Кубовая в г. Новосибирске, общей площадью 6211,6 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления жилым многоквартирным домом (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение срока действия Договора, за плату, указанную в разделе 3 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме № 96 по ул. Кубовая в г. Новосибирске, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях №2, №3, №4 к настоящему Договору.

1.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

1.4. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «01» марта 2016г.), согласованных с Управляющей компанией.

1.5. Условия настоящего договора утверждены собранием собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. 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 жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

2.1.3. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ и услуг подрядными организациями. Предъявлять иски к организациям в случае выполнения работ и услуг ненадлежащего качества.

2.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими и прочими организациями договоры в интересах, от имени и за счет Собственника, по которым абонентом-потребителем будет являться только Собственник.

2.1.5. Контролировать надлежащее исполнение ресурсоснабжающими организациями условий заключенных договоров.

2.1.6. Предъявлять иски к поставщикам коммунальных услуг в случае непредоставления и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.1.7. На основании решения собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре (охрана, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

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

В связи с этим, в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с устранением последствий и ликвидацией аварий, совершает все необходимые действия по сохранению общего имущества многоквартирного дома.

2.1.9. 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.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 15 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.11. Информировать Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах (досках объявлений) каждого подъезда многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- о проведении плановых работ;
- другой информации.

2.1.12. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственника за содержание,

текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору специализированным расчетно-кассовым организациям.

2.1.13. Производить начисление текущих платежей и предоставлять платежные документы в электронной форме, размещенные в системе, не позднее 8 числа месяца следующего за истекшим. Предоставлять платежный документ на бумажном носителе при личном обращении собственника.

2.1.14. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры об использовании общего имущества собственников многоквартирного дома.

2.1.15. Организовать сбор платежей с арендаторов нежилых помещений многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров.

2.1.16. В случаях временного отсутствия жильца более 5 полных календарных дней подряд, а также за период прекращения предоставления коммунальных услуг, либо предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам продолжительность, управляющая компания производит перерасчет оплаты за коммунальные услуги.

Управляющая компания также производит перерасчет сумм, поступающих на содержание и ремонт общего имущества дома в случае ненадлежащего качества или перерыва в предоставлении этих услуг.

2.1.16. Выявлять должников по платежам за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке.

2.1.17. Поступающие от жильцов денежные средства используются исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за исключением вознаграждения, предусмотренного п.3.16. настоящего Договора. Не допускается направление и использование указанных в разделе 3 Договора денежных средств на содержание других домов, либо на иные цели.

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

2.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного согласия или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходимо для исполнения настоящего договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

2.1.20. Предоставлять Собственникам отчет за предыдущий год о выполнении Договора ежегодно, после сдачи годового отчета в налоговые органы (примерная форма отчета – Приложение №5).

2.1.21. Подписывать у уполномоченного представителя собственников акты приемки выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. 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.

2.2.2. 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. В случае выбора собственниками исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных лиц, а также не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.2.3. В экстренных ситуациях, связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, с последствиями аварий, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома, направляемых на содержание и ремонт дома, с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи.

2.2.4. В случае необходимости непредвиденных, неотложных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, финансирование которых не предусмотрено договором, в том числе на основании предписания (представления) уполномоченных органов, Управляющая компания осуществляет работы и услуги за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. После выполнения непредвиденных, неотложных работ и услуг оплата Собственниками производится на основании актов приемки выполненных работ, подписанных представителями Собственников дома. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая компания не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

2.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с жильцом время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

2.2.7. Предъявлять к жильцам требования по своевременному внесению обязательных платежей, взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате за жилое помещение, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.8. Размещать соответствующие технические службы необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома в помещениях, являющихся общим имуществом собственников.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. 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.

2.3.2. 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;
- размещать личный автотранспорт на придомовой территории согласно утвержденного Собственниками дома плана использования земельного участка, либо при его отсутствии – в соответствии с требованиями Правил дорожного движения РФ.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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, регулирующую 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.

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

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

2.3.7. 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 либо осуществлять вывоз самостоятельно.

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

2.3.9. 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.

2.3.10. 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, горячей и холодной водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

2.3.11. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о вселении других граждан, в том числе временно проживающих, в принадлежащие помещения и об их выселении. При этом собственник обязан производить оплату по количеству проживающих.
- о смене собственника. Предоставить в Управляющую компанию копию документа, подтверждающего право собственности на помещение.

Данные сведения предоставляются в течение 5 дней со дня наступления указанных событий.

2.3.12. При сдаче жилого или нежилого помещения в наем (аренду) производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно. О сдаче жилого или нежилого помещения в аренду собственник обязан уведомить Управляющую компанию в пятидневный срок с момента заключения договора.

2.3.13. В период с 23 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании любым доступным способом показания индивидуальных 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.

2.3.14. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с самовольно установленных козырьков над балконами и

лоджиями, а также с балконов и лоджий, балконных перил, оконных карнизов.

2.3.15. Не производить наличные расчеты за любые виды работ и услуг с исполнительным персоналом Управляющей компании, а также подрядных организаций, за исключением пунктов и касс приема платежей.

2.3.16. Не нанимать исполнительный персонал Управляющей компании, а также подрядных организаций, на выполнение любых видов работ и услуг в принадлежащем собственнику жилом или нежилом помещении, без согласования с Управляющей компанией.

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

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

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора, установленными правилами, нормами и стандартами.

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

2.4.3. На снижение коммунальных платежей за холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения 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.

2.4.4. 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.

2.4.5. 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.

2.4.6. Контролировать деятельность Управляющей компании по управлению домом путем проведения проверок в соответствии с решениями общего собрания собственников, Совета дома.

2.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

2.5. Собственники дают согласие на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, а также для передачи третьей стороне в целях обеспечения исполнения договора управления, персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес регистрации, номер лицевого счета, для совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая компания по настоящему договору.

3.2. Плата за содержание и текущий ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на общее имущество.

3.3. Ежемесячный размер платы по каждому жилому помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого помещения, определяемого на основании документа, удостоверяющего право собственности на жилое помещение на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. жилого или нежилого помещения.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

3.5. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере регулирования жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления, или увеличивается на величину прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, но не более чем на 15%.

3.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания

применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

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

3.11. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.13. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется Собственниками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей компании.

3.14. Внесение платы за коммунальные услуги осуществляется плательщиками непосредственно ресурсоснабжающим организациям, соразмерно их соответствующим обязательствам.

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

При временном отсутствии Собственника 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.

3.16. Управляющая компания оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, начисленных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (размер вознаграждения является составной частью платы за содержание и ремонт общего имущества и дополнительно Собственниками не оплачивается), а также 10% от суммы, начисляемой арендаторам общего имущества; 90% от суммы, поступающей от арендаторов за аренду общего имущества, расходуется Управляющей компанией на основании решений собственников многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2. Управляющая компания не несет ответственность за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Дома.
- техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора либо до даты, когда Управляющая компания фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Дома и к предоставлению коммунальных услуг потребителям – если эта дата наступила ранее даты подписания Договора.

4.3. 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.

4.4. Собственники помещений, не обеспечившие допуск работников Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

4.5. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пеня удерживается Управляющей компанией из средств, вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. В случае неисполнения обязанности установленной пунктом 2.3.14. настоящего договора, управляющая компания имеет право выдать уведомление обязательное для исполнения собственником с указанием срока для исполнения обязанности указанной в п. 2.3.14. настоящего договора. В случае неисполнения требования управляющей организации указанного в уведомлении в установленный срок, управляющая организация имеет право самостоятельно произвести необходимые действия, в таком случае расходы управляющей организации включаются в оплату собственника помещения за содержание и ремонт жилого помещения.

4.7. Управляющая компания не несет ответственность по обязательствам собственников помещений; за противоправные действия (бездействия) собственников помещений и лиц, проживающих в помещениях собственников; в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента, когда управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом.

4.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.8. 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.

5. СРОК ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор управления заключен на срок один год и вступает в действие с «01» 03 2016г.
- 5.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 5.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 5.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления Управляющей компании всеми или большинством Собственников Многоквартирного дома не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения договора.
- 5.5. 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.
- 5.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей компанией работ, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором.
- 5.7. 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.

6. ФОРС-МАЖОР

- 6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют по Договору, причем ни одна из Сторон не может потребовать от другой возмещения возможных убытков.
- 6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений. Если споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующем законодательством РФ.
- 7.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 7.3. Неотъемлемой частью договора являются:
- Приложение № 1 «Термины и определения. Перечень и качество предоставляемых коммунальных услуг»;
 - Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
 - Приложение № 3 «Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»;
 - Приложение № 4 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества»;
 - Приложение № 5 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».
 - Приложение № 6 «Реестр собственников помещений многоквартирного дома №96 по ул. Кубовая, заключивших Договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Светлая Роша»

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники:

РЕЕСТР собственников помещений многоквартирного дома

Управляющая организация:
ООО «Управляющая Компания «Светлая Роща»
Юридический адрес: 630040, г. Новосибирск,
ул. Кубовая, 113.
ИНН 5402556478 **КПП** 540701001
ОГРН 1125476177155
Р/с.: 40702810100001792443 в Дирекция
«АЛЕМАР» ОАО Межтопэнергобанк
г. Новосибирск
К/с.: 30101810300000000728
БИК: 045004728,

Генеральный директор

Р.Д. Хромых



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

Плата за жилое помещение – плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом доме.

Содержание – содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в жилом доме, внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем внутридомового инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

Отопление и горячее водоснабжение.

Отопление - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии выполнения жильцами мероприятий по утеплению жилого помещения, должна быть не ниже +18 градусов, в угловых комнатах – не ниже +20 градусов. В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся работы по испытаниям систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла. При температуре в жилом помещении ниже + 18 градусов производится снижение оплаты за потребленное тепло.

Горячее водоснабжение - бесперебойное, круглосуточное. Температура горячей воды в местах водоразбора не должна превышать +75 градусов и быть ниже +60 градусов.

Перерывы в подаче тепла и воды могут иметь место в период ремонта тепловых и водопроводных сетей. Сроки ремонта тепловых и водопроводных сетей объявляются заблаговременно путем вывешивания объявлений.

Поставщик тепла и горячей воды: ОАО «СибирьЭнерго», г. Новосибирск, ул. Некрасова, 54.

Холодная вода и водоотведение.

Холодное водоснабжение – бесперебойное, круглосуточное. Качество воды должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений.

Водоотведение – бесперебойное, круглосуточное. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточных вод (работу межквартирных канализационных сетей): МУП «Горводоканал», г. Новосибирск, ул. Революции, 5.

Электроснабжение – бесперебойное, круглосуточное. Величина напряжения 220В, частота переменного тока 50Гц.

Поставщик электроэнергии: ОАО «СибирьЭнерго», г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, 32

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору управления
многоквартирным домом
№ 96 по ул. Кубовая
г. Новосибирска

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыш, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в том числе к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- подвальное помещение;
- фундамент дома;
- цоколь и отмостка;
- 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;
 - система вентиляции помещений дома;
 - общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
 - разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, предназначенные для обслуживания более одного помещения;
 - 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 – теле оборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
 - тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
 - автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов;
 - лифты
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах, определенных органом местного самоуправления;
 - контрольно-пропускные пункты
 - наружная система видеонаблюдения
 - фонтан
 - дизельгенератор
 - детский городок.
 - спортивные площадки

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
К договору управления
многоквартирным домом № 96
по ул. Кубовая
г. Новосибирска

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему Договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (между общим имуществом многоквартирного жилого дома и помещением, принадлежащим Собственнику).

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом квартирой Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (входной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – на входящих (питающих) клеммах на вводном автомате. Индивидуальный, общий (квартирный) прибор учета электрической энергии не входит в состав общего имущества.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
 К договору управления
 многоквартирным домом
 № 96 по ул. Кубовая
 г. Новосибирска

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме условия их оказания, выполнения и стоимость на 2016 год					
	Адрес:	ул. Кубовая, 96			
	этажность	10			
	Общая площадь помещений, в том числе:	6211,6			
	площадь жилых помещений	5767,3			
	площадь нежилых помещений	444,3			
	Количество подъездов	2			
	Перечень работ и услуг	периодичность выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в <u>месяц</u> , руб.	Стоимость работ и услуг в <u>год</u> , руб.	Стоимость работ и услуг в <u>месяц</u> на 1 кв.м. общей площади помещений, руб.
1	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и обслуживание системы электроснабжения многоквартирного дома		13976,10	167713,20	2,25
	Технический осмотр многоквартирных домов в комплексе с составлением дефектной ведомости, осмотр этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочистка клемных соединений, технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд в тамбуре, межэтажных светильников)	2 раза в год			
	Гидравлические испытания, промывка системы отопления, запуск и консервация системы отопления; замена поверенных манометров; очистка грязевиков, фильтров; проверка состояния отопительных приборов в МОП; технический осмотр состояния трубопровода системы ГВС и ХВС; проверка состояния трубопровода системы канализации; замена пришедших в негодность элементов электропроводки с зачисткой контактов, установкой сжимов, с подтяжкой контактных соединений; мелкий ремонт электрощитовой (вводного устройства)	1 раз в год			
	Осмотр электрощитовых; осмотр ВРУ с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	1 раз в месяц			
	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов системы отопления (манометры, термометры)	1 раз в неделю			
	Осмотр электрической сети и оборудования (пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в	4 раза в год			

	местах общего пользования				
	Укрепление/замена и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования; замена перегоревших лампочек в помещениях общего пользования	по заявкам			
	Прочистка канализационного лежачка и стояков; ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	по мере необходимости			
	Осмотр электрической сети и оборудования (пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в местах общего пользования	4 раза в год			
	Укрепление/замена и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования; замена перегоревших лампочек в помещениях общего пользования	по заявкам			
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов многоквартирного дома		16771,32	201255,84	2,70
	Удаление снежных навесов с кровли в зимний период; очистка козырьков подъездов от снега и наледи;	3 раза в год			
	Очистка кровли от мусора; очистка подвальных помещений от эксплуатационного мусора; расконсервация и консервация поливочников с заменой; заделка и раскрытие продухов в покоях здания; ревизия ливневой канализации с прочисткой, мелким ремонтом и сезонным переключением	2 раза в год			
	Удаление снега с кровли в зимний период; плановый осмотр и очистка фановых труб (зимний период); закрытие на замки подвальных, чердачных дверей, выходов на крышу	по мере необходимости			
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	4 раза в год			
	Очистка чердачных помещений от мусора; техническое обслуживание системы вентиляции с проверкой наличия тяги в вентиляционных шахтах; укрепление тамбурных дверей и дверных коробок в помещениях общего пользования и во вспомогательных помещениях	1 раз в год			
3	Текущий ремонт		0,00	0,00	0,00
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам (по договору с 18-00 вечера до 8-00 утра)	7205,46	86465,47	1,16
5	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		22051,18	264614,16	3,55
	влажное подметание полов лестничных площадок и маршей	нижние три этажа - 5 раз в неделю; выше третьего этажа - 2 раза в неделю			
	мытьё полов лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц			
	влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, шкафов для электросчётчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков обметание пыли с потолков	1 раз в год			
	влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год			
	влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта	2 раза в месяц			
	мытьё полов кабины лифтов	5 раз в неделю			

	МЫТЬЁ ОКОН	2 раза в год			
6	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома (в среднем по году)		29505,10	354061,20	4,75
	<i>тёплый период года</i>				
	подметание территории в летний период (в дни без осадков)	1 раз в сутки			
	частичная уборка территории (в дни с осадками)	50% территории- 1 раз в двое суток в дни с осадками			
	уборка газонов в летний период	1 раз в трое суток			
	уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю			
	протирка указателей	2 раза за период			
	<i>холодный период года</i>				
	подметание территории в зимний период	1 раз в сутки			
	сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки в дни снегопада			
	посыпка территории песком в дни гололеда	1 раз в сутки во время гололеда			
	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю			
	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	6 раз в зимний период			
	уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю			
	протирка указателей	2 раза за период			
7	Мех. уборка дворовой территории	6 раз в зимний период	559,04	6708,53	0,09
8	Обслуживание лифтов	по договору со специализированной организацией (ежедневно)	13947,33	167368,00	2,25
9	Вывоз и утилизация ТБОи КГО	по договору со специализированной организацией	13727,64	164731,63	2,21
10	Обслуживание приборов учета		4119,80	49437,60	0,66
11	Непредвиденные расходы	работы разового характера, не предусмотренные размером оплаты за содержание МКД	0,00	0,00	0,00
	СТОИМОСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД		121862,97	1462355,63	19,62
	Дополнительные услуги:		48139,90	577678,80	7,75
12	Вывоз снега в зимний период		13354,94	160259,28	2,15
13	Содержание КПП, видеонаблюдение и шламбаумов	по договору со специализированной организацией (ежедневно)	33542,64	402511,68	5,40
14	Фонтан	по договору со специализированной организацией	1242,32	14907,84	0,20
15	Расходы на управление		17000,29	204003,44	2,74
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД		187003,16	2244037,88	30,11

**Форма отчета
управляющей организации**

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: _____

1. Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за _____ г.

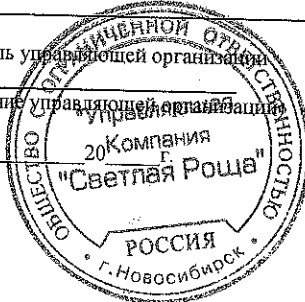
	и ремонт общего имущества (руб.)	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капиталь ный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водостведение) (руб.)
1. Долг на начало года				
2. Начислено				
3. Оплачено				
3.1. Оплачено жителями				
3.2. Оплачено бюджетом				
3.3. Оплачено за нежилые помещения				
4. Задолженность на конец отчетного года				
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.				
6. Выполнено работ (оказано услуг)				
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)				
Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6				

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
I. Работы и услуги по содержанию			
I.1.			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по текущему ремонту			
2.1 (расписать по объектно)			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по капитальному ремонту			
2.1 (расписать пообъектно)			
Итого:			
ВСЕГО:			

Руководитель управляющей организации

(наименование управляющей организации)

Дата



(Handwritten signature)
(подпись)

_____ (фамилия, имя, отчество)