

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения

г. Новосибирск

« 01 » июня 2015г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Кубовая, дом № 91/1, общей жилой площадью 765,7 кв. м., именуемые в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» «Светлая Роша», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ивлева Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «31» мая 2015 г.), согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием Собственника и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются жилищным и гражданским законодательством (далее – законодательство).

1.4. Высшим органом управления Домом является общее собрание собственников помещений в доме, обладающих необходимым для принятия решения количеством голосов (далее - Собрание).

2. Предмет договора.

2.1. Целью настоящего договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных услуг.

2.2. По настоящему Договору:

2.2.1. Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в настоящем Договоре, или установленную в соответствии с настоящим Договором, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества в объеме, предусмотренном приложениями № 2, 3, 4 (см. п. 12.4 настоящего договора), исполнять иные свои обязательства, установленные Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

2.2.2. Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленными Договором и исполнять иные свои обязательства, установленные Договором

2.2.3. Надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома и предоставление коммунальных и иных услуг, а также управление в целях безопасного и благоприятного проживания и пользования помещениями в доме, осуществляется Управляющей организацией в соответствии с требованиями и условиями действующего законодательства, правовых и нормативных актов.

2.3. Под собственниками в данном договоре понимаются муниципальное образование, юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Управляющей организации.

2.5. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственника от имени и в интересах Собственника, после принятия соответствующего решения Собственника в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

2.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственник на общем собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивает их дополнительно.

3. Обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с момента подписания настоящего договора, если иное не установлено общим собранием собственников помещений.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2,3,4 настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем решениям общего собрания собственников помещений, и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.4. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Принимать меры к устранению недостатков качества жилищных и коммунальных услуг в течение срока установленного законом, но не более 5 дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение срока установленного законом, но не более 3 дней.

3.1.6. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

3.1.7. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.8. Своевременно, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимний период.

3.1.9. Обеспечивать своевременное информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.10. В рамках действующего законодательства, обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме

граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.11. Рассматривать по настоящему договору предложения, обращения Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

3.1.12. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходима для исполнения настоящего Договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

3.1.13. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.14. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

3.1.15. Самостоятельно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию и ремонту по прямому поручению собственников, управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

3.1.16. В пределах финансирования, осуществляемого Собственника, выполнять работы по капитальному и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственника договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному и/или текущему ремонту.

3.1.17. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры о передаче в пользование (ограниченное пользование) части общего имущества (земельный участок, конструктивные элементы, тех. этажи и т.п.) собственников помещений в многоквартирном доме

3.1.18. На основании решения Собственника, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом (охрана, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

3.1.19. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные настоящим Договором и законодательством РФ.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты предоставления платежных документов путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.21. При необходимости предоставлять Собственнику платежные документы не позднее чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.22. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.24. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственника помещений в многоквартирном доме.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

3.1.27. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.2. Собственники помещений обязаны:

3.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы и лоджии.

3.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и оплачивать коммунальные услуги.

3.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

3.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

3.2.9. Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в

установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

3.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

3.2.11. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

3.2.13. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов дополнительно либо осуществлять вывоз самостоятельно.

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

3.2.15. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный и/или текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в течении 10 дней с даты расторжения настоящего договора.

3.2.16. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с козырьков над балконами и лоджиями, не предусмотренных конструкцией многоквартирного дома, а так же с балконов и лоджий, балконных перил, оконных (балконных, на лоджиях) карнизов.

4. Права сторон.

4.1. Собственники жилых помещений имеют право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, участвовать в планировании и приемке выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем организации проверок инициативной группой (уполномоченных) из числа собственников данного многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

4.2. Собственники жилых помещений не вправе:

4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

4.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

4.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

4.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета потребления энергоресурсов (далее – приборы учета), демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.2.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.2.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов и касс приема платежей.

4.2.8. Нанимать исполнительный персонал Управляющей организации, а так же подрядных организаций, на выполнение любых видов услуг в принадлежащем собственнику жилом помещении, без ведома управляющей организации.

4.3. Управляющая организация имеет право:

4.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.3.3. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.3.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

4.3.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушений) через 10 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периода подряд;

б) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

4.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.

4.3.8. Оказывать услуги и работы, связанные с управлением, содержанием, текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в перечни работ, услуг, определенными приложениями № 2, № 3, настоящего Договора, на основании решения общего собрания собственников.

4.3.9. В случае нарушения Собственником п. 3.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354).

4.3.10. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

4.3.11. Взыскивать с должников сумму неплатежей, пеню и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2, 3, 4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения обусловлена: необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, предписанием (представлением) уполномоченного органа.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (в т.ч. капитальному ремонту). Информирование Собственника осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

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

5. Порядок расчетов.

5.1. Порядок определения цены договора.

5.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам), капитальному и текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору, а так же стоимости коммунальных услуг.

5.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме ежегодно на общем собрании собственников, проводимом в порядке ст.ст. 44-48 ЖК РФ, определяют цену договора управления.

5.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в приложении № 4, стоимость определена на момент заключения договора, в случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается к расчетам по настоящему договору новая стоимость. Стороны пришли к соглашению, что в таком случае приложение № 4 является измененным и принимается новая стоимость без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору управления.

5.1.4. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме до начала календарного года на общем собрании не установлена цена договора управления на будущий календарный год, размер платы за содержание и управление подлежит перерасчету на величину предельного индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по городу Новосибирску, установленного уполномоченным органом.

5.1.5. Управляющая организация информирует в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере

5.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры.

5.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого собственника помещений пропорционально его доле в праве на общее имущество Собственника соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственника.

5.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры.

5.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;

- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги.

5.4.1. Оплата собственниками помещений по настоящему договору производится согласно действующему законодательству ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

5.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию, текущему ремонту дома и, а также за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

5.4.3. 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.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация 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.

6.1.2. Управляющая организация не несёт ответственность за:

- ущерб, причинённый 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.

6.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

6.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с собственников помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

6.2.2. Собственники помещений, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации 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 организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.2.3. 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. Пени удерживается Управляющей организацией из средств вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.2.4. В случае неисполнения обязанности установленной пунктом 3.2.16. настоящего договора, управляющая организация имеет право выдать уведомление обязательное для исполнения собственником с указанием срока для исполнения обязанности указанной в п. 3.2.16. 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.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Управляющая организация 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 организации 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;
- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

7.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения.

7.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля.

8.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (указанным в п. 4.1.3.) путем:

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.

8.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

9. Форс – мажор.

9.1. 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора.

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок 3 (три) года. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон направленной другой Стороне надлежащим образом не менее чем за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11. Порядок изменения и расторжения Договора.

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством.

11.2. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению Сторон:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

11.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

11.3.1. По соглашению сторон.

11.3.2. По решению суда.

11.3.3. По обстоятельствам непреодолимой силы, не позволяющим далее исполнять обязательства по Договору.

11.3.4. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 60 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, решение принимается на общем собрании собственников помещений;

- в связи с окончанием срока действия Договора.

11.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом Дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг предусмотренных Договором.

11.5. В случае внесения платы Собственником по договору в большем размере, чем было необходимо Собственником за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

11.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

11.7. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения.

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме, и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

12.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых храниться в управляющей организации, второй выдается Собственнику на руки.

12.3. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

12.4. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
- Приложение № 3 - Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение № 4 - Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2015-2016 год.
- Приложение № 5 - Форма отчета управляющей организации.
- Приложение № 6 - Копия протокола собрания собственников помещений.

13. Адреса и реквизиты сторон:

Собственник: Президент Совета дома

Квартира № 4, площадь _____

Ф. И. О. Колесов Татьяна
Александровна

Татьяна
(подпись)

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания «Светлая Роща»

630040, г. Новосибирск. Ул. Кубовая, 113.

ИНН 5402556478, КПП 540701001,

ОГРН 1125476177155

р/с 40702810100001792443 в Дирекция

«АЛЕМАР» ОАО Межтопэнергобанк г. Новосибирск

к/сч. 30101810300000000728 БИК 045004728,

Генеральный директор



01.06.2010г.

**Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома
по адресу ул. Кубовая, д. 91/1 с 01.06.2015г. по 31.12.2016г.**

ООО "Светлая роща"

чердачное помещение отсутствует, имеется подвал

| | |
|---|------------|
| Всего расходы, руб./год | 213 354,60 |
| Всего расходы, руб.мес. | 17 779,55 |
| Расчетная плата на 1 м ² в мес. | 23,22 |

Технические характеристики дома:

| | |
|----------------------|-------|
| Площадь дома | 765,7 |
| Количество этажей | 2 |
| Количество подъездов | 3 |

| Виды работ | ЕИ | Периодичность | Сумма, руб./год | Сумма, руб./мес | Плата за 1 м ² в мес. |
|---|----|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6,00 |
| 1. Техническое обслуживание (содержание) несущих конструкций (конструктивных элементов) здания (перечень согласно ПП РФ № 290 от 03.04.2013г., минимальная периодичность в соответствии с законодательством РФ) (Проведение технических осмотров, профилактического мелкого и экстренного ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, укрепление водосточных труб, колен и воронок; смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек, очистка подвальных и чердачных помещений от мусора, закрытие на замки подвальных/чердачных дверей, выходов на крышу, контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них (при наличии) и т. д.) | | | 32 980,44 | 2 748,37 | 3,58 |
| 1.1. Осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (фундамент, стены, перекрытия и покрытия, балки, лестницы, крыша, кровля, перегородки, внутренняя отделка помещений общего пользования, полы помещений общего пользования, помещения подвалов и чердаков, водоотводящие устройства (при наличии)) с составлением дефектной ведомости и акта осмотра | М2 | 2 в Год | 11 944,92 | 995,41 | 1,30 |
| 1.2. Закрытие на замки подвальных/чердачных дверей, выходов на крышу, контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них. | М2 | 4 в Год | 1 524,28 | 127,02 | 0,17 |
| 1.3. Очистка подвальных и чердачных помещений от мусора | М2 | по мере необходимости | 4 432,48 | 369,37 | 0,48 |
| 1.4. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, листьев и наледи | М2 | 2 в Год | 762,14 | 63,51 | 0,08 |

| | | | | | | |
|---|---|----|--------------------------|-----------|----------|------|
| 1.5. | Очистка кровли от сосулек и скопления снега, снежных шапок | M2 | по мере необходимости | 7 141,22 | 595,10 | 0,78 |
| 1.6. | *Экстренный ремонт кровли при выявлении нарушений, приводящих к протечкам (независимо от сезона), экстренный ремонт по восстановлению целостности оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования (в период отопительного сезона) | M2 | по мере необходимости | 4 777,97 | 398,16 | 0,52 |
| 1.7. | **Мелкий ремонт незначительных неисправностей в конструктивных элементах зданий (пример: укрепление подосточных труб, колен и воронок, ремонт межпанельных швов до 5 м.п., ремонт внутренней и внешней отделки до 10M2, ремонт перил до 5 м.п., устранение оголения арматуры до 5 м.п.) | M2 | по мере необходимости | 2 286,42 | 190,54 | 0,25 |
| 2. Техническое обслуживание (содержание) внутридомового оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (системы вентиляции, отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) (перечень согласно ПП РФ № 290 от 03.04.2013г., минимальная периодичность в соответствии с законодательством РФ) (Проведение технических осмотров, мелкого профилактического и экстренного ремонта, устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции (или дымоудаления), отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; контроль параметров теплоносителя и воды; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности (при наличии) и т. д.) | | | | 29 770,44 | 2 480,87 | 3,24 |
| 2.1. | Осмотр систем вентиляции (или дымоудаления), обслуживание и осмотр систем отопления, водоснабжения, канализования, индивидуальных тепловых пунктов (при наличии) (гидравлические и тепловые испытания, контроль параметров теплоносителя и воды, удаление воздуха из системы отопления, промывка систем для удаления накипно-коррозионных отложений) с составлением дефектной ведомости | M2 | 2 в Год | 9 280,28 | 773,36 | 1,01 |
| 2.2. | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах (вызванных скоплением пыли и жировых отложений) | M2 | по мере необходимости | 551,30 | 45,94 | 0,06 |
| 2.3. | Проверка канализационных вытяжек, прочистка при необходимости | M2 | 2 в Год | 1 837,68 | 153,14 | 0,20 |
| 2.4. | Прочистка канализационного лежачка | M2 | по мере необходимости | 1 102,61 | 91,88 | 0,12 |

| | | | | | | |
|--|--|----|-----------------------|------------------|-----------------|-------------|
| 4.2. | Комплексе работ по уборке общего имущества подъезда (влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (при наличии), почтовых ящиков, дверных коробок (тамбур), полотен дверей (тамбур), дверных ручек (тамбур), обметание пыли с потолков) | M2 | 1 в Год | 5 972,46 | 497,71 | 0,65 |
| 4.3. | Мытье лестничных площадок и маршей (не производится в период отопительного сезона) | M2 | 2 в Месяц | 5 972,46 | 497,71 | 0,65 |
| 4.4. | Мытье окон | M2 | 2 в Год | 5 513,04 | 459,42 | 0,60 |
| 5. Уборка придомовой территории (перечень согласно ПП РФ № 290 от 03.04.2013г., минимальная периодичность в соответствии с законодательством РФ) | | | | 41 715,36 | 3 476,28 | 4,54 |
| 5.1. Уборка придомовой территории в зимний период (Механизированная уборка территории, очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. (при наличии), сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеи толщиной более 5 см, очистка придомовой территории от наледи и льда, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), уборка крыльца и/или площадки перед входом в подъезд (подметание свежесвыпавшего снега), посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами во время гололеда, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на газонах (при наличии), уборка контейнерных площадок, используемых жителями МКД ,протирка указателей) | | | | 43 461,12 | 3 621,76 | 4,73 |
| 5.1.1. | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. (при наличии), сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеи толщиной более 5 см, очистка придомовой территории от наледи и льда. | M2 | 20 в Год | 15 794,86 | 1 316,24 | 1,72 |
| 5.1.2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | M2 | 2 в Месяц | 5 615,95 | 468,00 | 0,61 |
| 5.1.3. | Уборка крыльца и/или площадки перед входом в подъезд (подметание свежесвыпавшего снега) | M2 | 6 в Неделю | 19 304,83 | 1 608,74 | 2,10 |
| 5.1.4. | Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами во время гололеда | M2 | по мере необходимости | 1 378,26 | 114,86 | 0,15 |

| | | | | | | |
|--|---|----|--------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|
| 5.1.5. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на газонах (при наличии), уборка контейнерных площадок, используемых жителями МКД ,протирка указателей | M2 | 6 в Неделю | 1 378,26 | 114,86 | 0,15 |
| 5.2. Уборка придомовой территории в летний период (Выкашивание газонов, подметание территории (грунт, отмостка, входы в подъезды, пешеходные дорожки, проезды), уборка крыльца и/или площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка (при наличии), сезонная очистка газонов и территорий без покрытия от сучьев и мусора, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на газонах (при наличии), уборка контейнерных площадок, используемых жителями МКД ,протирка указателей) | | | | 39 969,60 | 3 330,80 | 4,35 |
| 5.2.1. | Выкашивание газонов | M2 | 3 в Год | 8 269,56 | 689,13 | 0,90 |
| 5.2.2. | Подметание территории (грунт, отмостка, входы в подъезды, пешеходные дорожки, проезды), уборка крыльца и/или площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка (при наличии) | M2 | 5 в Неделю | 25 622,77 | 2 135,23 | 2,79 |
| 5.2.3. | Сезонная очистка газонов и территорий без покрытия от сучьев и мусора | M2 | 3 в Неделю | 4 686,08 | 390,51 | 0,51 |
| 5.2.4. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на газонах (при наличии), уборка контейнерных площадок, используемых жителями МКД ,протирка указателей | M2 | 5 в Неделю | 1 378,26 | 114,86 | 0,15 |
| 6. Дератизация и дезинсекция | | | | 1 102,61 | 91,88 | 0,12 |
| 6.1. | Дератизация /дезинсекция при необходимости | M2 | по мере необходимости | 1 102,61 | 91,88 | 0,12 |
| 7. Механизированная уборка и вывоз снега | | | | | | |
| 7.1. | Механизированная уборка (в зимний период) и вывоз снега | M2 | По заявкам собственников | | | Оплата по фактическим затратам |
| 8. Вывоз отходов | | | | 32 710,70 | 2 725,89 | 3,56 |
| 8.1. | Вывоз ТБО | M2 | по мере необходимости | 19 203,76 | 1 600,31 | 2,09 |
| 8.2. | Вывоз КГМ | M2 | по мере необходимости | 12 496,22 | 1 041,35 | 1,36 |
| 8.3. | Организация мест накопления БО | M2 | 1 в Год | 1 010,72 | 84,23 | 0,11 |

| | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|------|-----------|------------|-----------|-------|
| ИТОГО | | | | 194 058,96 | 16 171,58 | 21,12 |
| 9. Управление МКД | | | | 19 295,64 | 1 607,97 | 2,10 |
| 9.1 | Управление (УК) - 10% | кв.м | 1 в Месяц | 19 405,90 | 1 617,16 | 2,10 |
| ИТОГО | | | | 213 354,60 | 17 779,55 | 23,22 |

Перечень необходимых ремонтов на 2015-2016гг. согласно акта осеннего общего технического осмотра МКД (2014)

| Наименование | Сметная стоимость (ориентировочная), руб. |
|--|--|
| 1. Ремонт отмостки | 120 000,00 |
| 2. Ремонт системы отопления с оборудованием ИТП (станции смешения) | 750 000,00 |
| 3. Ремонт системы канализации | 200 000,00 |
| 4. Ремонт системы ХГВС | 400 000,00 |
| 5. Ремонт подъездов (косметический) | 300 000,00 |
| 6. Ремонт системы электроснабжения | 900 000,00 |
| 7. Ремонт кровли | 600 000,00 |

Собственник:

Председатель Совета дома

Кв. № 4 площадь, кв. м. _____

Ф. И. О. Кочеве Татьяна Александровна

Татьяна Александровна

Т.А.У. подпись

Генеральный директор ООО "УК "Светлая Роща"



В. В. Ивлев