

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

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»**, в лице генерального директора Белокобыльского Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, далее именуемое **Застройщик**, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Светлая роща»**, в лице генерального директора Хромых Раисы Дмитриевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемое **Управляющая компания**, вместе именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен и в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на управление жилым многоквартирным домом №96 по ул. Кубовой в Заельцовском районе г. Новосибирска, в период после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Настоящий договор заключен между Застройщиком и Управляющей компанией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного жилого дома (далее по тексту – «Собственники»).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая компания по поручению Застройщика от своего имени, в течение срока действия Договора, за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме №96 по ул. Кубовой в г. Новосибирске, предоставлять коммунальные услуги и иные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, в период до передачи помещений многоквартирного дома участникам долевого строительства за счет Застройщика, после такой передачи - за счет Собственников помещений в соответствии с настоящим Договором, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в приложении № 1, 2, 3 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика дома на момент заключения Договора:

Адрес	№ дома	№ тех. Паспорта БТИ (инв. номер)	Степень износа, %	Год постройки	Этажность, шт.	Кол-во квартир, шт.	Общая площадь дома, кв. м.	Площадь нежилых помещений, кв. м.	Общая площадь жилых помещений кв. м.	Общая площадь помещений общего пользования с подвалом, кв. м.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества, кв. м.	Кадастровый номер земельного участка
г. Новосибирск, ул. Кубовая	96	Земельно-кадастровая компания «НОРД»	0	2015	10	148	8103,4	444,3	5767,3	2660,4	31021	54:35:031065:234

2.4. Заключение настоящего о Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Управлять общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Застройщика и Собственников.

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

3.1.3. 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.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры от имени и за счет Застройщика, заключать договоры с прочими организациями от своего имени и за счет Застройщика.

3.1.5. Контролировать надлежащее исполнение ресурсоснабжающими организациями условий заключенных договоров.

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

3.1.7. 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.).

3.1.8. 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.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, полученные от Застройщика, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую

документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика и 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.

3.1.11. Информировать Застройщика и 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.

3.1.12. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Застройщика за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору специализированным расчетно-кассовым организациям. С даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика.

3.1.13. 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.

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

3.1.15. Поступающие от Застройщика и Собственников денежные средства используются исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за исключением вознаграждения, предусмотренного п.4.11. настоящего Договора. Не допускается направление и использование указанных в разделе 4 Договора денежных средств на содержание других домов, либо на иные цели.

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

3.1.17. 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.

3.1.19. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет за предыдущий год о выполнении Договора ежегодно, после сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Застройщика, Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. 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.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги до момента полной передачи помещений дома участникам долевого строительства.

3.3.2. При передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания Средств измерения потребления услуг.

3.3.3. Своевременно не позднее 3 дней с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения передать управляющей компании копию указанного акта.

3.3.4. До передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании.

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем, а так же оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. Предоставить Управляющей компании информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора.

3.3.10. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.11. В случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую компанию.

3.3.12. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.13. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.3.14. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении Договора на управление.

3.3.15. Подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.3.16. Застройщик обязуется передать исполнительную документацию, проектную документацию, технический паспорт здания и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания договора.

3.3.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила заявку на их устранение.

3.3.18. Застройщик передает Управляющей организации многоквартирный жилой дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.19. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

#### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Получать в необходимом объеме коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья Собственников.

3.4.2. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги.

3.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.4. Получать от Управляющей компании акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок внесения**

4.1. Цена договора управления 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.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается Управляющей компанией исходя из экономически обоснованных затрат, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. 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.

4.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.5. Застройщик 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.

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

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

4.8. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется Застройщиком до передачи помещений многоквартирного дома участникам долевого строительства, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей компании.

4.9. Внесение платы за коммунальные услуги осуществляется Застройщиком непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

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

4.11. Управляющая компания оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 15% 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 Застройщиком и Собственниками не оплачивается).

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. 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 Застройщика и/или Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. 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.

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

5.4. Застройщик и/или 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).

5.5. Застройщик и/или 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.

5.6. Управляющая компания не несет ответственность по обязательствам Застройщика и/или Собственников помещений; за противоправные действия (бездействия) Застройщика и/или 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.

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

## **6. Срок действия договора. Порядок его изменения и расторжения.**

6.1 Настоящий Договор действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года.

6.2. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации - в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;

- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с сохранением порядка пролонгации на последующие периоды.

6.4. Управляющая компания вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

6.5. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

## **7. Разрешение споров.**

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## **8. Прочие условия.**

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

- Приложения № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме условия их оказания и выполнения и их стоимость.

- Приложение № 3 - Акт приема-передачи многоквартирного дома.

8.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## **9. Реквизиты сторон**

### **Застройщик:**

ООО «Квартал»  
Юридический адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Кубовая, 113  
Почтовый адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Кубовая, 112  
ИНН 5406258698 КПП 540201001  
р/счет 40702810744050000140  
к/счет 30101810500000000641  
Сибирский банк Сбербанка России  
г. Новосибирск  
БИК 045004641

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ И. Ю. Белокобыльский  
м. п.

### **Управляющая компания:**

ООО «УК «Светлая Роща»  
Адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Кубовая, 113,  
ИНН 5402556478 / КПП 540201001  
р/с 40702810100001792443 в  
ДИРЕКЦИЯ «АЛЕМАР» ОАО «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК»  
г. Новосибирск  
к/сч. 30101810300000000728  
БИК 045004728

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Р.Д. Хромых  
м.п.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Общим имуществом в соответствии с законодательными актами Российской Федерации 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.

К общему имуществу многоквартирных домов Жилого комплекса относятся:

- подвальные помещения;
- фундаменты домов;
- цоколя и отмостки;
- крыльца подъездов с козырьками;
- стены, конструкции домов, 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 домов талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
- система вентиляции помещений домов;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- внутридомовые разводящие и стояковые сети, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, 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;
- придомовая территория с растениями и конструкциями, в том числе ограждением, в границах, определенных органом местного самоуправления;
- лифты;
- контрольно-пропускной пункт;
- наружная система видеонаблюдения;
- детский городок.

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Квартал»

И. Ю. Белокобыльский

м. п.

**Управляющая компания:**

Генеральный директор  
ООО «УК «Светлая Роща»

Р. Д. Хромых

м. п.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме условия их оказания, выполнения и стоимость**

	Адрес:	ул. Кубовая, 96/2			
	этажность	10			
	Общая площадь помещений, в том числе:	9334,2			
	площадь жилых помещений	9334,2			
	площадь нежилых помещений	0			
	Количество подъездов	3			
	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 <u>в месяц</u> на 1 кв.м. общей площади помещений, руб.
<b>1</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и обслуживание системы электроснабжения многоквартирного дома</b>		<b>21655,34</b>	<b>259864,13</b>	<b>2,32</b>
	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 ГВСиХВС; 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 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			
	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			
<b>2</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов многоквартирного дома</b>		<b>25762,39</b>	<b>309148,70</b>	<b>2,76</b>
	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 цоколях 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			
<b>3</b>	<b>Текущий ремонт</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	<b>по заявкам (по договору с 18-00 вечера до 8-00 утра)</b>	<b>10827,67</b>	<b>129932,06</b>	<b>1,16</b>
<b>5</b>	<b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>		<b>46951,03</b>	<b>563412,31</b>	<b>5,03</b>
	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			
<b>6</b>	<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома (в среднем по году)</b>		<b>56751,94</b>	<b>681023,23</b>	<b>6,08</b>
	<i><b>тёплый период года</b></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><b>холодный период года</b></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 гололёда	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			
<b>7</b>	<b>Мех. уборка дворовой территории</b>	<b>6 раз в зимний период</b>	<b>840,08</b>	<b>10080,94</b>	<b>0,09</b>
<b>8</b>	<b>Обслуживание лифтов</b>	<b>по договору со специализированной организацией (ежедневно)</b>	<b>20920,98</b>	<b>251051,76</b>	<b>2,24</b>
<b>9</b>	<b>Вывоз и утилизация ТБО и КГО</b>	<b>по договору со специализированной организацией</b>	<b>23428,84</b>	<b>281146,10</b>	<b>2,51</b>
<b>10</b>	<b>Обслуживание приборов учета</b>		<b>4119,80</b>	<b>49437,60</b>	<b>0,44</b>
<b>11</b>	<b>Непредвиденные расходы</b>	<b>работы разового характера, не предусмотренные размером оплаты за содержание МКД</b>	<b>3547,00</b>	<b>42563,95</b>	<b>0,38</b>
	<b>СТОИМОСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД</b>		<b>214805,07</b>	<b>2577660,79</b>	<b>23,01</b>
	<b>Дополнительные услуги:</b>		<b>73273,47</b>	<b>879281,64</b>	<b>7,85</b>

12	Вывоз снега в зимний период		21001,95	252023,40	2,25
13	Содержание КПП, видеонаблюдения и шлагбаумов	по договору со специализированной организацией (ежедневно)	50404,68	604856,16	5,40
14	Фонтан	по договору со специализированной организацией	1866,84	22402,08	0,20
15	Расходы на управление		43211,78	518541,36	4,63
	<b>ВСЕГО СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД</b>		<b>331290,32</b>	<b>3975483,80</b>	<b>35,49</b>

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Квартал»

И. Ю. Белокобыльский

м. п.

**Управляющая компания:**

Генеральный директор  
ООО «УК «Светлая Роща»

Р. Д. Хромых

м. п.



г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

АКТ № \_\_\_\_

**приема-передачи жилого дома №96 по ул. Кубовая**

**Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»** в лице Генерального директора Белокобыльского *Игоря Юрьевича*, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Светлая Роща»**, в лице Генерального директора *Хромых Раисы Дмитриевны*, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. ООО «Квартал» передает, а ООО «Управляющая Компания «Светлая Роща» принимает в управление в соответствии с Договором управления № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г. построенный согласно проекту десятиэтажный многоквартирный дом с подвальными помещениями, расположенный по адресу: ул. Кубовая, дома № 96/2 в Заельцовском районе г. Новосибирска.

2. Состав передаваемого общего имущества дома: фундамент, наружные и внутренние стены, полы, оконные и дверные проемы, кровля, лестничные клетки, тамбуры, коридоры, электрощитов, узлы управления тепло- и водоснабжения домов, технические комнаты, подсобные помещения, подвалы, прилегающая территория с благоустройством и малыми формами, внутренние сети теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, ливневой канализации, электроснабжения, лифты, контрольно-пропускной пункт.

3. Гарантийный срок устранения Застройщиком ООО «Квартал» выявленных в ходе эксплуатации жилого комплекса дефектов и недоделок строительства составляет 5 лет с момента подписания настоящего акта.

4. Настоящий акт является основанием для ведения учета, расчетов, перерегистрации или заключения договоров, оформления документов передающей стороной до указанной даты акта включительно, принимающей стороной – с даты подписания акта.

5. Техническую и иную документацию, в том числе проектную документацию, технический паспорт, инструкцию по эксплуатации дома, паспорт фасада, кадастровый паспорт на земельный участок, входящий в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, ООО «Квартал» передает ООО «УК «Светлая Роща» по отдельному акту в течение 30 календарных дней с момента подписания настоящего акта.

6. Настоящий акт вступает в силу с момента подписания сторонами, при этом моментом подписания является дата составления настоящего акта.

7. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для ООО «УК «Светлая Роща», другой для ООО «Квартал».

Подписи сторон:

**Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»**

Юридический адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Кубовая, 113

Почтовый адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Кубовая, 112 Тел./факс: (383) 311-07-05

ИНН 5406258698 КПП 540201001

р/счет 4070281074405 0 0140

кор/счет 301018105000000641

БИК 045004641

Сибирский банк Сбербанка России г. Новосибирск

ОГРН 1035402499659 ОКПО 70510234

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
И. Ю. Белокобыльский

м. п.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК «Светлая Роща»**

Адрес: 630040, г. Новосибирск, ул. Кубовая, 113,

ИНН 5402556478 КПП 540201001

Р/с 40702810100001792443 в

ДИРЕКЦИЯ «АЛЕМАР» ОАО

«МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК»

г. Новосибирск

К/сч. 30101810300000000728

БИК 045004728

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
Р.Д. Хромых

м. п.