

ДОГОВОР № 10/\_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом

город Новосибирск

«26» 12 2016 г.

Романов Денис Александрович, являющийся  
собственником помещения № 1, на основании ДДУ от 12.07.2016

именуемый в дальнейшем «Собственник», и  
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания»,  
именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице директора Гребенюка Владислава Александровича,  
действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

**1.1. Многоквартирный дом** – многоквартирный дом № 10/2, расположенный по адресу: город Новосибирск, ул. Краснофлорская. Помещение – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования).

**1.2. Управляющая Компания** является организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, которая по заданию собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**1.3. Собственник** – лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в установленном законом порядке, а также лицо, принявшее помещение по акту приема передачи от Застройщика.

**2. Предмет договора.**

**2.1.** Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

**2.2.** Управляющая Компания по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются разделом IX Жилищного кодекса РФ.

**2.3.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

**2.4. Состав общего имущества** многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**2.5.** Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в **Приложении № 2** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**2.6.** Форма отчета Управляющей Компании установлена в **Приложении № 3** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**3. Права и обязанности сторон.**

**3.1. Управляющая Компания обязана:**

**3.1.1.** Приступить к исполнению условий настоящего Договора не позднее 30 дней со дня его подписания.

**3.1.2.** Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов иных правовых актов.

**3.1.3.** Оказывать услуги по управлению, содержанию, а также выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**3.1.4.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

-организациями, обслуживающими общее имущество многоквартирного дома;

-с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

**3.1.5.** Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, надлежащего качества и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.7. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг и иной информации.

3.1.8. За 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в данном доме одному из данных 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.

3.1.9. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и другие услуги.

3.1.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.11. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону в рабочее время и в течение 4 часов в не рабочее время.

3.1.13. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, полученные от Собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить в них необходимые изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков (в границах ответственности Управляющей Компании), вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.17. Проводить проверки состояния общедомовых приборов учета.

3.1.18. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, которые находятся в местах общего пользования.

3.1.19. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в свою аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

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

3.1.21. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Управляющая Компания вправе:**

3.2.1. Требовать внесения платы, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги, а также за надлежащее содержание, управление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельностью в соответствии с Договором.

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

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации доступ к коммунальным ресурсам.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в месяц, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб) в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время с Управляющей Компанией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

3.2.6. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев проверку приборов учета;

3.2.7. Привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов Собственнику;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственнику.

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

3.2.9. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая Компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет Собственника без поручения.

3.2.10. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с Собственником с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.12. Управляющая Компания имеет право перераспределять стоимость проводимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в зависимости от их вида, но в пределах итоговой цены за 1 кв.м. установленной настоящим договором и указанной в Приложении №2 к настоящему договору, без согласования с Собственником.

3.2.13. Предоставлять на возмездной основе третьим лицам право пользования общим имуществом собственников на основании решения общего собрания собственников, за вознаграждение, сумма которого не может превышать 20% от суммы соответствующего договора.

3.2.14. Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату за содержание, ремонт, управление многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

3.2.15. Управляющая компания вправе на возмездной основе оказывать услуги, не относящиеся к перечню услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома. Перечень услуг, а также их стоимость устанавливается приказом директора Управляющей Компании.

### **3.3. Собственник вправе:**

3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Получать от Управляющей Компании сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.3.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

3.3.4. Требовать от Управляющей Компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.5. Требовать от представителя Управляющей Компании предъявления документов, подтверждающих его личность для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета и т.д.

3.3.6. Принять решение о заключении энергосервисного договора с Управляющей Компанией направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

3.3.7. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.



3.3.8. Требовать от Управляющей Компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством российской Федерации.

#### **3.4. Собственник не вправе:**

3.4.1. Производить перенос инженерных сетей;

3.4.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

3.4.3. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

3.4.4. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещениях, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.6. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций строения, производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

3.4.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.4.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.4.9. Совершать любые действия, производящие шум и нарушающие тишину и покой граждан, в том числе личные действия граждан, механических средств и технических устройств, строительно-монтажных, ремонтных и (или) разгрузочно-погрузочных работ, за исключением проведения аварийных и спасательных работ, других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения в соответствии с действующим законодательством.

#### **3.5. Собственник обязан:**

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

3.5.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей Компании или в иную службу, указанную Управляющей Компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.5.3. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещения в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей Компанией время, но не чаще 1 раза в месяц, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.5.4. Допускать представителей Управляющей Компании в помещения для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей компанией сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное, время, но не чаще 1 раза в месяц.

3.5.5. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.5.6. При сдаче помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую Компанию в 5-дневный срок с момента заключения договора.

3.5.7. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.8. Сообщать Управляющей Компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.5.9. Информировать Управляющую Компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.10. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей Компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.5.11. При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственник помещения обязан погасить всю задолженность перед Управляющей Компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей Компании соответствующие документы.

3.5.12. Предоставлять Управляющей Компании в течение 3 рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей Компании с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

3.5.13. Соблюдать правила пожарной безопасности.

**3.5.14.** Передавать Управляющей Компании показания индивидуальных приборов учета, которые установлены в квартире в установленные сроки.

**3.5.15.** Подписывая настоящий Договор Собственник выражает свое согласие на обработку его персональных данных Управляющей Компанией, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Управляющей Компанией, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Управляющей Компанией Собственником лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем расторжения настоящего Договора.

**3.5.16.** Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

**4.1.** Цена настоящего Договора определяется размером платы за жилые и нежилые помещения и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за содержание помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление использованные на общедомовые нужды.

**4.2.** Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 2 к настоящему договору и определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв.м. такой площади в месяц. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету на величину уровня инфляции за предыдущий год, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников в первом квартале текущего года - ежегодно.

**4.3.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета.

**4.4.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

**4.5.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая Компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

**4.6.** Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей Компанией до Собственника в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей Компании.

**4.7.** Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится на расчетный счет Управляющей компании.

**4.8.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией Собственнику не позднее 6 (шестого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.9.** Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и от уплаты коммунальных платежей.

**4.10.** Услуги Управляющей Компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

#### **5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей Компанией ее обязательств по настоящему Договору.**

**5.1.** Управляющая Компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год в соответствии с Приложением №3.

#### **6. Ответственность сторон.**

**6.1.** Управляющая Компания несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

6.2. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей Компании до границ общего имущества многоквартирного дома и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей Компании пени в соответствии со ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.4. Вред, причиненный Собственником имуществу Управляющей Компании или иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.5. Вред, причиненный имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг подлежит возмещению Управляющей Компанией в полном объеме независимо от вины Управляющей Компании. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.6. Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по договору если:

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону при наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

### 7. Заключительные положения.

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Договор действует в течение 5 (пяти) лет.

7.3. В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора, ни одна из Сторон не оповестила другую о намерении расторгнуть настоящий договор, данный договор считается пролонгированным на тот же срок.

7.4. Договор прекращает свое действие в случае принятия Общим собранием собственников помещения в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления, выбора иной Управляющей Компании.

7.5. В случае досрочного расторжения договора Собственник обязан уплатить задолженность перед Управляющей Компанией и предоставить в Управляющую Компанию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей Компании всеми Собственниками.

7.6. Все изменения к договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения к договору уполномоченными представителями сторон.

7.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

7.8. неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение №1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №2 - «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №3 «Форма отчета перед собственниками помещений».

### 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая Компания:

ООО УК «ЖСК»

Управляющая организация:

ООО УК «Жилищная сервисная компания»

630022, г. Новосибирск, ул. Петухова, дом №156

ИНН/КПП 5404522996/540301001, ОГРН 1145476129831

р/с 40702810101310000120 в ОАО «БИНБАНК»

г. Новосибирск

к/с 3010181000000000821, БИК 045004821

Контактный телефон: 215-72294

Бухгалтерия: 217-46-44

Директор



Гребенюк В.А.

Собственник

(паспортные данные, подпись, расшифровка):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Климов Д.А.

С настоящим договором управления и приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома», Приложение №3 «Форма отчета перед собственниками помещений».



**Состав имущества многоквартирного дома.**

**Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения в подвалах, 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 (**доля в праве собственности на земельный участок**) и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

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

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- отмостка;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, кровля, 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 кровли дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- 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;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, этажные щиты узлов учета, 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;
- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств;
- индивидуальные тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматические установки пожарной сигнализации;
- забор, ворота, инженерные коммуникации, тамбур;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

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

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме (между общим имуществом Многоквартирного дома и помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** на концах вводного автомата расположенного в этажном электрическом щитке;
- **системы холодного, горячего водоснабжения:** запорная арматура на ответвлении от центрального стояка холодного и горячего водоснабжения;
- **система отопления:** запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета находящегося в коридоре).
- **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

Площадь дома, кв.м., в том числе		10 209			
площадь жилых помещений, кв.м.		7 320			
Виды работ и услуг	Условия выполнения / Периодичность оказания услуг, выполнения работ	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Стоимость работ и услуг в месяц, руб.	Размер платы на 1 кв.м. в месяц, руб. в мес.	
1	<i>Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей</i>	Проведение технических осмотров, проведение профилактических работ и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, техническое обслуживание общедомовых приборов учета и др.	307 440	25 620	3,50
2	<i>Аварийно-ремонтное обслуживание</i>	Непрерывно	136 152	11 346	1,55
3	<i>Техническое обслуживание внутридомовых конструктивных элементов зданий</i>	Проведение технических осмотров, проведение профилактических работ и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, очистка подвальных помещений, очистка кровли от снега, снежных свесов, сосулек и др.	79 056	6 588	0,90
4	<i>Работы по санитарному содержанию лестничных клеток</i>		316 224	26 352	3,60
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	5 раз в неделю			
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю (1-ый этаж 5 раз в неделю)			
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	2 раза в месяц			
	мытьё окон;	1 раз в год			
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	По мере необходимости			
5	<i>Работы по содержанию придомовой территории</i>		355 752	29 646	4,05
	<i>холодный период</i>		409 115	34 093	4,66
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в неделю			
	сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	В дни снегопадов			
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	6 раз в неделю			
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	6 раз в неделю			
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю			
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю			
	<i>теплый период</i>		302 389	25 199	3,44
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю			
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю			
	уборка и выкашивание газонов;	2 раза за период			
	прочистка ливневой канализации;	По мере необходимости			
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	6 раз в неделю			
6	<i>Механизированная уборка придомовой территории</i>	По мере необходимости, до образования колеиности до 5 см	61 488	5 124	0,70
7	<i>Обслуживание мусоропроводов</i>	По мере необходимости	0	0	0,00
8	<i>Техническое обслуживание лифтов</i>	Согласно договорам	170 410	14 201	1,94
9	<i>Дератизация</i>	По мере необходимости (2 раза в год)	1 757	146	0,02
10	<i>Дезинсекция</i>	По мере необходимости	10 541	878	0,12
11	<i>Обслуживание ППА</i>	согласно договорам	98 381	8 198	1,12
12	<i>Услуги некоммерческого партнерства "Объединенная расчетная система"</i>	Непрерывно	65 880	5 490	0,75
13	<i>Непредвиденные расходы</i>	Услуги по содержанию общего имущества по предписаниям или для ликвидации причин, угрожающих жизни и здоровью	30 744	2 562	0,35
14	<i>Управление многоквартирным домом</i>	Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств; оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг; сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги; взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации на переданные в управление объекты; работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; заключение договоров на использование общего имущества дома (в том числе договоров аренды, провайдеров и т.п.) и др.	307 440	25 620	3,50
15	<i>Текущий ремонт</i>	Устранение значительных неисправностей инженерных сетей и конструктивных элементов зданий	87 840	7 320	1,00
<b>Общая стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома</b>			<b>2 029 104</b>	<b>169 092</b>	<b>23,10</b>



Приложение №3  
к договору управления многоквартирным домом  
№ 10/\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год

Информация о деятельности управляющей организации за отчетный период

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания»  
по управлению многоквартирным домом, по адресу: \_\_\_\_\_

за период: с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Место нахождения управляющей организации: \_\_\_\_\_

Наименование должности руководителя управляющей организации \_\_\_\_\_

(подпись, Ф.И.О, МП)

Дата: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Контактное лицо: \_\_\_\_\_

(указывается должность, фамилия, имя, отчество контактного лица)

Телефон: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации  
(в случае наличия таковой): \_\_\_\_\_

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя.

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_.
3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_.
4. Год постройки \_\_\_\_\_.
5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_.
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_.
7. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_.
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта) \_\_\_\_\_.
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_.
10. Количество этажей \_\_\_\_\_.
11. Наличие подвала \_\_\_\_\_ кв. м.
12. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_ (да, нет).
13. Количество квартир \_\_\_\_\_ шт.
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_ шт.
15. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м.
16. Площадь:
  - а) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_ кв. м;
  - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) \_\_\_\_\_ кв. м;
  - в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) \_\_\_\_\_ кв. м.
17. Площадь лестниц, включая коридоры \_\_\_\_\_ кв. м.
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) \_\_\_\_\_ кв. м.
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) \_\_\_\_\_ кв. м.
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м.

кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_.

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период

№	Сумма средств за отчетный период (руб.)	Содержание жилья	Отопление	Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Канализация	Другие услуги (при наличии)	Всего
1	Задолженность на начало года							
2	Начислено							
3	Оплачено							
4	Задолженность на конец года							
5	Оказано услуг/работ							
6	Остаток на конец года							

Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
-	-	-	-

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

№ п/п	Вид	Дата поступления	Содержание	Принятые меры реагирования
-	-	-	-	-

3. Сведения об использовании общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Вид	Дата договора	Вид и содержание	Сумма по договору
-	-	-	-	-