

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

"01" февраля 2021 г.

Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью УК «Советская», именуемая далее «Управляющая компания», в лице директора Беглецова Ильи Валерьевича, действующего на основании Устава и собственник помещения № _____,

жилого дома, расположенного по адресу г.Новосибирск, ул.40 лет Комсомола д.5, которому принадлежит на праве собственности из общей площади помещения, равной _____ кв.м, именуемый далее «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности объектом недвижимого имущества (помещения – одного или нескольких, либо доли в помещении), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного объекта недвижимого имущества, а также Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в *Приложении № 1* к данному договору. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру площади указанного объекта недвижимого имущества, принадлежащего собственнику, к общей жилой площади дома.

1.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Решением общего собрания Собственников многоквартирного дома (протокол №1 от «___» _____ 20__ г.), либо организация, отобранная по результатам открытого конкурса.

1.3. По общему правилу, договор управления многоквартирным домом, заключенный между Собственником и Управляющей компанией действует до момента Расторжения договора управления многоквартирным домом.

1.4. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему ремонту, капитальному ремонту и прочих видов работ с нанимателями и арендаторами, со смежными организациями и поставщиками. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество собственника в многоквартирном доме определяется Статьей 36 Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в жилом доме и помещениями /жилыми и не жилыми/ является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления** – отсекающая арматура (первый вентиль) на врезке от общего стояка, при отсутствии кранов до 1-го сварочного шва.
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника в помещении собственника от общедомового стояка.
- **по электрооборудованию** – стояковую разводку (общий кабель) до точки крепления провода к общему кабелю обслуживает Управляющая компания. От точек крепления проводов к общему кабелю, фазового, нулевого и заземляющего проводов и всё электрооборудование (ИПУ, пакетные выключатели, автоматические выключатели (1-полюсные, 2-полюсные) нулевые колодки) обслуживает Собственник.
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения (в соответствии с паспортом БТИ).

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.8. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права и обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по управлению, содержанию в надлежащем состоянии и ремонту общего имущества многоквартирного дома от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре.

2.1.2. заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме.

2.1.3. В рамках содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания обеспечивает оказание Собственнику услуг на основании "Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома", указанного в *Приложение №2* к настоящему договору, и плана работ, согласованного на общем собрании собственников.

2.1.4. Перечень работ и услуг, указанный в *Приложении №2* к настоящему договору, может быть изменен решением Управляющей компанией в соответствии с изменениями действующего законодательства, только после утверждения соответствующих изменений на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

2.1.5. В целях обеспечения Собственника коммунальными услугами, Управляющая компания принимает на себя функции заказчика в отношениях с поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

В части исполнения функций заказчика по обеспечению Собственника коммунальными услугами Управляющая компания от имени Собственника обеспечивает:

- заключение с поставщиками коммунальных услуг договоров поставки коммунальных услуг;
- осуществление контроля исполнения данных договоров;
- предъявление исков к поставщикам в случае оказания ими коммунальных услуг несоответствующего качества;
- представительство в судах по защите законных интересов Собственника в части исполнения условий настоящего договора.

2.1.6. 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 Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства №354 от 06 мая 2011 года, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Новосибирска.

2.1.7. Стоимость выполнения работ и услуг по настоящему договору составляет:

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за первый год обслуживания (период 2021-2022) в размере 21 руб. 43 коп. с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за второй год обслуживания (период 2022-2023) в размере 21 руб. 43 коп. + (21 руб. 43 коп. * «индекс 1») с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за третий год обслуживания (период 2024-2025) в размере 21 руб. 43 коп.+ (21 руб. 43 коп. * «индекс 1»)) + (21 руб. 21 коп.+ (21 руб. 11 коп. * «индекс 1»)) * «индекс 2» с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Примечание: «индекс 1» - инфляция, установленная Росстатом за 2021 год, «индекс 2» - инфляция, установленная Росстатом за 2022 год, «индекс 3» - инфляция, установленная Росстатом за 2023 год, «индекс 4» - инфляция, установленная Росстатом за 2024 год.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Организовать квалифицированными работниками с соблюдением охраны труда и правил по электробезопасности и пожаробезопасности работы по текущему содержанию и ремонту в объеме собранных средств и в порядке, утвержденном собственниками.

3.1.2. Организовывать проведение текущего ремонта, капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и в пределах собранных средств.

3.1.3. По поручению и от имени Собственников заключать и сопровождать договоры с Исполнителями о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Предоставлять услуги по управлению, содержанию общего имущества и текущему ремонту общего имущества, в том числе:

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление сбора платежей на содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества дома с собственников квартир/нежилых помещений или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организовывать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников, организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- выписывать и предоставлять Собственнику до 5 числа месяца, следующего за текущим, счета (квитанции на оплату) на содержание имущества и возмещение коммунальных платежей;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

3.1.5. Выполнять дополнительные поручения по обслуживанию жилого дома за дополнительную плату при условии получения от Собственников соответствующего решения общего собрания собственников:

- судебное взыскание в интересах собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме убытков, задолженности, неустоек и т.д. причитающихся собственникам на основании договорных отношений, либо на основании действующего законодательства;
- обращаться в суд, в иные государственные органы с требованиями нематериального характера в интересах собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- установка общих домовых приборов учета (в случае их отсутствия либо в случае необходимости их модернизации либо иного изменения действующих требований);
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома на коммерческой основе;
- оказывать собственнику платные услуги по содержанию и ремонту помещения собственника.

3.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с "Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ" (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.1.7. Представлять ежегодный годовой отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.8. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее дня, следующего за днем подписания договора.

3.1.9. Производить начисления платы за содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере, установленном Решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Требовать от лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплаты Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Сдавать в аренду подвальные, чердачные помещения, мансарды и площадь стен (для размещения рекламы) многоквартирного дома в соответствии с соответствующим решением общего собрания собственников дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания с собственников дома.

3.2.5. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников, либо третьих лиц.

3.2.6. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей компании, с обязательным составлением акта.

3.2.7. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования и жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам либо предоставленным в пользование нанимателям, по вине Собственника.

3.2.8. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед Исполнителями либо иными государственными органами, либо организациями интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.9. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2.10. Выступать с инициативой организации и проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.11. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим договором управления, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий или вынесением предписаний надзорных и (или) контрольных органов (ГЖИ, Прокуратура, Роспотребнадзор и т.п.), расходы осуществляются за счёт любых средств, имеющихся на счёте многоквартирного дома, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчёта о расходах.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Использовать жилое помещение только для проживания, а нежилое по назначению.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Получать предварительное согласие Управляющей компании при осуществлении переустройства и перепланировки (реконструкции) помещения, реконструкции отопительных систем, общих систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Указанные работы производить только в целях повышения благоустройства, не ухудшая жилищных условий иных Собственников и третьих лиц.

Не допускать проведения в помещении, местах общего пользования работ либо иных действий, приводящих к их порче.

3.3.4. 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 жилого помещения на основании предъявленных счетов.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.5. При внесении платы за содержание и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени.

3.3.6. Соблюдать следующие установленные правила:

- Правила пользования коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, пользование коллективной антенной и радиоточкой),

- Правила пользования помещениями, расположенных в жилых домах, содержания жилого дома и придомовой территории

- Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной, пожарной безопасности.

3.3.7. Допускать в занимаемое помещение работников Управляющей компании, а также представителей Исполнителя, уполномоченного Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий, в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщать об этом Управляющей компании.

3.3.9. Обеспечить личное участие или присутствие, через доверенное лицо на общем собрании собственников, либо организовать проведение собрания путем заочного голосования по инициативе собственника одного или группы.

3.3.10. Производить оплату за капитальный ремонт в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение этой платы собственником помещений, являющихся собственностью муниципального образования, осуществляет орган, уполномоченный таким собственником, в порядке, установленном органом местного самоуправления и в соответствии с дополнительным соглашением.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать коммунальные услуги и услуги по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку квартиры (в установленном законодательном порядке), переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, включающих в себя плату за услуги, перечисленные в

п.3.1.4 настоящего Договора. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- Фонд содержания, направляемого на обслуживание дома
- Фонд текущего ремонта
- Фонд оплаты коммунальных услуг
- Фонд капитального ремонта (при принятии соответствующего решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме).

Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ Исполнителем, Управляющая компания передает в фонд ремонта.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными приказами Департамента по тарифам Новосибирской области.

4.3. Расчетный период для оплаты за содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества жилого дома и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее **10 (десятого)** числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании предъявленных счетов.

4.4. Размер оплаты за коммунальные услуги может быть изменен Управляющей компанией без внесения изменений в настоящий договор в случае изменения и утверждения новых ставок Мэрией г. Новосибирска, в порядке, установленном законодательством.

Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении тарифа, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления на человека, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае принятия собственниками решения о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на оплату коммунальных услуг, начисление и оплата за данные коммунальные услуги Управляющей компанией не производится и не взимается. В этом случае начисление производит ресурсоснабжающая организация, оплата производится напрямую в ресурсоснабжающую организацию.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания несет ответственность за качество предоставляемых услуг, предоставляемых по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При несвоевременной оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги с Собственника взимается задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае просрочки внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги Управляющая компания начисляет пеня в соответствии с п.3.2.2. настоящего Договора.

5.4. Собственник несет ответственность в установленном законодательством порядке за:

- самовольное переустройство (реконструкцию) жилого помещения;
- разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества;
- несвоевременное внесение платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.6. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению собственников.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

6.1. Не позднее 10 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, либо в случае невозможности подписания Акта уполномоченным Представителем, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг)

по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕНИКОВ

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений заказного или ценного письма с описью вложения по адресу нахождения его (их) Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на входах в подъезды дома, и (или) информационных стендах многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Новосибирск ул.40 лет Комсомола д.5. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

7.2. Дата, с которой Собственник(и) считается (ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 10.2 настоящего Договора.

8.3. В случае неудовлетворительной работы Управляющей компании, Собственники решением общего собрания могут вынести решение о расторжении договора с Управляющей компанией, уведомив о своем решении не позднее, чем за 60 дней, направив в адрес управляющей компании уведомление с приложенным протоколом общего собрания собственников, решений собственников.

8.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

9.1. Собственники помещений многоквартирного дома ежегодно обязаны проводить Общие собрания, в соответствии с законодательством. Управляющая компания в случае необходимости может организовать общие собрания Собственников.

Приложение № 1 к договору
от « » 20 г

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. фундамент дома;
2. подвальные помещения с вентиляционными окнами;
3. отмостка;
4. крыша и чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
5. крыльцо подъездов с козырьками;
6. стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы;
7. внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
8. входные двери в подъезды, автоматическое запирающее устройство, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
9. коридоры, проходы с дверями и перегородками;
10. система вентиляции помещений дома;
11. общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
12. разводящие трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации по местам общего пользования
13. вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
14. заземляющие устройства;
15. электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
16. тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
17. придомовая территория с растениями и конструкциями в границах согласно инженерно-топографического плана определенных органом местного самоуправления.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засоров, разводка по подвальным помещениям стояков общего пользования.)
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходового крана, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.)
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (частичная замена эл.кабеля смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования).
4. Прочистка канализационного лежачка (при наличии).
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Промазка суриковой замазкой свищей, желобов и свесов.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Частичный ремонт кровли.

II. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных, ливневых труб, колен и воронок.
2. Подготовка системы отопления к следующему сезону отопления.
3. Весенние осмотры дома, составление дефектной ведомости.
4. Частичный ремонт просевших отмосток (не более 1 кв. м.)

III. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Ремонт и утепление оконных проёмов.
2. Замена разбитых стекол окон.
4. Частичное утепление трубопроводов (не более 1 погонного метра) в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
8. Ремонт запорной арматуры системы отопления, промывка, опресовка, сдача по акту контролирующим организациям.
9. Проверка и прочистка вентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений.
11. Консервация поливочных систем (при наличии).
12. Проверка и утепление продухов в цоколях зданий.
13. Осенние осмотры дома, составление дефектной ведомости.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Уплотнение сгонов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.

7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Проветривание колодцев.
9. Протирка и смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях и чердаках.
10. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

V. Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же, вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов общедомового имущества.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Удаление с крыш наледи, снежных шапок и сосулек.
7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
8. Уборка и очистка придомовой территории.
9. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
11. Удаление мусора из подвальных, чердачных помещений здания и его вывозка.