

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск

«01» июня 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Советская», именуемая далее «Управляющая компания», в лице директора Грохотова Марата Викторовича, действующего на основании Устава и **собственник помещений, общей площадью 43,0 кв.м. многоквартирного жилого дома № 4 по ул. Энгельса Советского района г. Новосибирска, Первухина Валентина Васильевна, ИД № 6**, именуемый далее «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещениями, находящимися в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме / приложение № 1 /. 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 общей площади указанного помещения.

1.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Решением общего собрания Собственников многоквартирного дома /протокол без номера от «02» мая 2013 года на выполнение функций по управлению домом.

1.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по 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.

1.4. 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.

1.5. 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 1го сварочного шва.
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника в помещении собственника от обще-домового стояка.
- **по электрооборудованию** – стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов и всё электрооборудование обслуживает Собственник.
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения (в соответствии с паспортом БТИ).

1.6. 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.

1.7. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, нести обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.8. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, нести обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию 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” (Приложение № 2), и плана работ, согласованного на общем собрании собственников.

2.1.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 может быть изменен решением Управляющей компанией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

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.

### **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 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 договора 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 и текущему ремонту, в том числе:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир 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 и акты выполненных работ на содержание имущества и возмещение коммунальных платежей с приложением расчетных документов поставщиков;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг поставщиками коммунальных услуг.
- 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 при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату:

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в таком доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;
- установка и обслуживание общих домовых приборов учета
- 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. Начислять и выставлять к уплате в платежных документах взнос на вознаграждения членам и председателю совета МКД в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

3.1.7. С периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета МКД;

3.1.8. 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).

3.1.9. Представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора.

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

3.1.11. Производить начисления платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере, установленном органом местного самоуправления.



### **3.2. Управляющая компания имеет право:**

- 3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.2. Если Собственники несвоевременно и не полностью внесли плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, 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.
- 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 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 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 интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.
- 3.2.9. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

### **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, 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. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
  - 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, расположенными в жилых домах, содержания жилого дома и придомовой территории
    - Правила пожарной безопасности при пользовании 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 Собрании. При этом внесение этой платы собственником помещений, являющихся муниципальной собственностью муниципального образования, осуществляет орган, уполномоченный таким собственником, в порядке, установленном органом местного самоуправления и в соответствии с дополнительным соглашением.
- ### **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 настоящего Договора определяется размером платы за помещение и коммунальные услуги и состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в

порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. При необходимости проведения дополнительных работ текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений на общем собрании утверждают виды дополнительных работ, сметную стоимость, сроки выполнения работ и принимают решение о передаче данного протокола в мэрию города Новосибирска для принятия решения о предоставлении субсидии из бюджета города в пределах лимитов финансирования в соответствии с Порядком, утвержденным соответствующим постановлением мэрии. Любые изменения перечня работ и услуг в период его действия производится по решению общего собрания собственников при неизменном размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

Размер платы за коммунальные услуги производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.5. Расчетный период для оплаты за содержание и 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.

4.6. 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 помещения и коммунальные услуги.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Плата по настоящему договору может изменяться в связи с изменением индекса дефлятора.

4.10. В случае принятия собственниками решения о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на оплату коммунальных услуг, плата за коммунальные услуги Управляющей компанией не взимается.

4.11. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается в соответствии с рекомендуемыми тарифами органа местного самоуправления.

#### **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 компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению собственников.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. 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.

6.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с «01» июня 2013 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Количество пролонгаций не ограничено.

8.4. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи мест общего пользования вышеуказанного многоквартирного дома собственниками жилых помещений, располагающихся в этом доме, Управляющей организации для выполнения своих обязанностей по настоящему договору.

8.5. Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
3. Перечень и качество коммунальных услуг

## 9. АДРЕСА МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:

ООО УК «Советская»  
Адрес местонахождения: 630098,  
г. Новосибирск, ул. Часовая, 6  
ИНН/КПП 5401307782/540801001  
Тел. (383)306-22-80

Директор

М.В. Грохотов

М.П.

Собственник:

Первухина Валентина Васильевна

г. Новосибирск  
ул. Жилища 4 кв. 6

В.В. Первухина

