

**Договор управления
многоквартирным домом в г. Новосибирске по ул. Лобачевского,74**

г. Новосибирск

« 01 » августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Стрижи», именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице директора Юдакова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома в г. Новосибирске по ул. Лобачевского,74, общей площадью 6225,5 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления жилым многоквартирным домом (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение срока действия Договора, за плату, указанную в разделе 3 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в г. Новосибирске по ул. Лобачевского,74, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях №2, №3, №4 к настоящему Договору.

1.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

1.4. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «27» июля 2017г.), согласованных с Управляющей компанией.

1.5. Условия настоящего договора утверждены собранием собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

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

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

2.1.3. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ и услуг подрядными организациями. Предъявлять иски к организациям в случае выполнения работ и услуг ненадлежащего качества.

2.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими и прочими организациями договоры в интересах, от имени и за счет Собственника, по которым абонентом-потребителем будет являться только Собственник.

2.1.5. Контролировать надлежащее исполнение ресурсоснабжающими организациями условий заключенных договоров.

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

2.1.7. На основании решения собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре (охрана, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

2.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

В связи с этим, в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с устранением последствий и ликвидацией аварий, совершает все необходимые действия по сохранению общего имущества многоквартирного дома.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 15 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.11. Информировать Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах (досках объявлений) каждого подъезда многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- о проведении плановых работ;

- другой информации.

2.1.12. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору специализированным расчетно-кассовым организациям.

2.1.13. Производить начисление текущих платежей и предоставлять платежные документы в электронной форме, размещенные в системе, не позднее 8 числа месяца следующего за истекшим. Предоставлять платежный документ на бумажном носителе при личном обращении собственника.

2.1.14. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры об использовании общего имущества собственников многоквартирного дома.

2.1.15. Организовать сбор платежей с арендаторов, пользователей общедомового имущества собственников многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров.

2.1.16. В случаях временного отсутствия жильца более 5 полных календарных дней подряд, а также за период прекращения предоставления коммунальных услуг, либо предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам продолжительность, управляющая компания производит перерасчет оплаты за коммунальные услуги.

Управляющая компания также производит перерасчет сумм, поступающих на содержание и ремонт общего имущества дома в случае ненадлежащего качества или перерыва в предоставлении этих услуг.

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

2.1.17. Поступающие от жильцов денежные средства используются исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за исключением вознаграждения, предусмотренного п.3.16. настоящего Договора. Не допускается направление и использование указанных в разделе 3 Договора денежных средств на содержание других домов, либо на иные цели.

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

2.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного согласия или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходимо для исполнения настоящего договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

2.1.20. Предоставлять Собственникам отчет за предыдущий год о выполнении Договора ежегодно, после сдачи годового отчета в налоговые органы (примерная форма отчета – Приложение №5).

2.1.21. Подписывать у уполномоченного представителя собственников акты приемки выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ. В случае выбора собственниками исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных лиц, а также не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.2.3. В экстренных ситуациях, связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, с последствиями аварий, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома, направляемых на содержание и ремонт дома, с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи.

2.2.4. В случае необходимости непредвиденных, неотложных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, финансирование которых не предусмотрено договором, в том числе на основании предписания (представления) уполномоченных органов, Управляющая компания осуществляет работы и услуги за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. После выполнения непредвиденных, неотложных работ и услуг оплата Собственниками производится на основании актов приемки выполненных работ, подписанных представителями Собственников дома. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая компания не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

2.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с жильцом время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

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

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

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество в соответствии со ст.ст. 39, 153 ЖК РФ.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарно-гигиенические, санитарно-эпидемиологические экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери;
- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, оборудованные контейнеры;
- не допускать засорения канализации, мусоропровода;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- размещать личный автотранспорт на придомовой территории согласно утвержденного Собственниками дома плана использования земельного участка, либо при его отсутствии – в соответствии с требованиями Правил дорожного движения РФ.

2.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в сроки, установленные жилищным законодательством.

2.3.4. Без согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей; не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

2.3.5. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.6. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и газа.

2.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.3.8. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

2.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

2.3.11. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о вселении других граждан, в том числе временно проживающих, в принадлежащие помещения и об их выселении. При этом собственник обязан производить оплату по количеству проживающих.
- о смене собственника. Предоставить в Управляющую компанию копию документа, подтверждающего переход права собственности на помещение.

Данные сведения предоставляются в течение 5 дней со дня наступления указанных событий.

2.3.12. При сдаче жилого или нежилого помещения в наем (аренду) производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно. О сдаче жилого или нежилого помещения в аренду собственник обязан

уведомить Управляющую компанию в пятидневный срок с момента заключения договора.

2.3.13. В период с 23 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании любым доступным способом показания индивидуальных приборов учета при их наличии.

Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Новосибирска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

2.3.14. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с самовольно установленных козырьков над балконами и лоджиями, а также с балконов и лоджий, балконных перил, оконных карнизов.

2.3.15. Не производить наличные расчеты за любые виды работ и услуг с исполнительным персоналом Управляющей компании, а также подрядных организаций, за исключением пунктов и касс приема платежей.

2.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора управления.

2.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора, установленными правилами, нормами и стандартами.

2.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.3. На снижение коммунальных платежей за холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения в период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.4. На снижение платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в случае ненадлежащего их качества или перерывов в их предоставлении в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4.5. Предъявлять претензии Управляющей компании при неисполнении и/или ненадлежащем исполнении ею своих обязательств по настоящему Договору управления и требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

2.4.6. Контролировать деятельность Управляющей компании по управлению домом путем проведения проверок в соответствии с решениями общего собрания собственников, Совета дома.

2.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

2.5. Собственники дают согласие на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, а также для передачи третьей стороне в целях обеспечения исполнения договора управления, персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес регистрации, номер лицевого счета, для совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая компания по настоящему договору.

3.2. Плата за содержание и текущий ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на общее имущество.

3.3. Ежемесячный размер платы по каждому жилому помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого помещения, определяемого на основании документа, удостоверяющего право собственности на жилое помещение на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. жилого или нежилого помещения.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

3.5. 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 порядком регулирования тарифов в сфере регулирования жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления, или увеличивается на величину прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, но не более чем на 15%.

3.6. Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

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

3.13. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется Собственниками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей компании.

3.14. Внесение платы за коммунальные услуги осуществляется плательщиками непосредственно ресурсоснабжающим организациям, соразмерно их соответствующим обязательствам.

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

При временном отсутствии Собственника более 5 полных календарных дней подряд и при предоставлении подтверждающих документов, осуществляется перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.16. Управляющая компания оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, начисленных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (размер вознаграждения является составной частью платы за содержание и ремонт общего имущества и дополнительно Собственниками не оплачивается), а также 10% от суммы, начисляемой арендаторам, пользователям общего имущества; 90% от суммы, поступающей от арендаторов, пользователей общего имущества, расходуются Управляющей компанией на основании решений собственников многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2. Управляющая компания не несёт ответственность за:

- ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Дома.

- техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора либо до даты, когда Управляющая компания фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и к предоставлению коммунальных услуг потребителям – если эта дата наступила ранее даты подписания Договора.

4.3. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4.5. Собственники помещений, не обеспечившие допуск работников Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

4.6. Собственники жилых помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору 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 девяноста 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. Пеня удерживается Управляющей компанией из средств, вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.7. В случае неисполнения обязанности установленной пунктом 2.3.14. настоящего договора, управляющая компания имеет право выдать уведомление обязательное для исполнения собственником с указанием срока для исполнения обязанности указанной в п. 2.3.14. настоящего договора. В случае неисполнения требования управляющей организации указанного в уведомлении в установленный срок, управляющая организация имеет право самостоятельно произвести необходимые действия, в таком случае расходы управляющей организации включаются в оплату собственника помещения за содержание и ремонт жилого помещения.

4.8. Управляющая компания не несет ответственность по обязательствам собственников помещений; за противоправные действия (бездействия) собственников помещений и лиц, проживающих в помещениях собственников; в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента, когда управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом.

4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор управления заключен на срок один год и вступает в действие с «01» 08 2017г.

5.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

5.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления Управляющей компании всеми или большинством Собственников Многоквартирного дома не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения договора.

5.5. При расторжении Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из 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.

5.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей компанией работ, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором.

5.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка разрешения споров обязательно для сторон. Срок ответа на претензию составляет 10 дней с момента ее получения. Если споры и разногласия не смогут быть решены в досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7.3. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Термины и определения. Перечень и качество предоставляемых коммунальных услуг»;
- Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»;
- Приложение № 4 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества»;
- Приложение № 5 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания «Стрижи»

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

ИНН 5402021994 **КПП** 540201001

ОГРН 1165476145999

Р/с.: 40702810444050020080 в СИБИРСКИЙ БАНК
СБЕРБАНКА РОССИИ

К/с.: 30101810500000000641

БИК: 045004641

Директор



А.А. Юдаков



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть жилого дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги – предоставляемые гражданам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг, расположенные в жилом доме и относящиеся к общему имуществу жилого дома.

Плата за жилое помещение – плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом доме.

Содержание – содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в жилом доме, внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем внутридомового инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

Отопление и горячее водоснабжение.

Отопление – бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии выполнения жильцами мероприятий по утеплению жилого помещения, должна быть не ниже +18 градусов, в угловых комнатах – не ниже +20 градусов. В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся работы по испытаниям систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла. При температуре в жилом помещении

Поставщик тепла и горячей воды: ООО «ТСП-Сиб», г. Новосибирск, ул. Кубовая, 113.

Горячее водоснабжение – бесперебойное, круглосуточное. Температура горячей воды в местах водоразбора не должна превышать +75 градусов и быть ниже +60 градусов. Подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения осуществляется через ИТП, расположенный в подвальном помещении дома.

Перерывы в подаче тепла и воды могут иметь место в период ремонта тепловых и водопроводных сетей. Сроки ремонта тепловых и водопроводных сетей объявляются заблаговременно путем вывешивания объявлений.

Холодная вода и водоотведение.

Холодное водоснабжение – бесперебойное, круглосуточное. Качество воды должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений.

Водоотведение – бесперебойное, круглосуточное. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточных вод (работу межквартирных канализационных сетей): МУП «Горводоканал», г. Новосибирск, ул. Революции, 5.

Электроснабжение – бесперебойное, круглосуточное. Величина напряжения 220В, частота переменного тока 50Гц.

Поставщик электроэнергии: ОАО «Новосибирскэнергосбыт», г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, 32

Управляющая организация:

ООО «УК «Стрижи»

Директор

А.А. Юдаков/



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также 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 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:

- подвальное помещение;
- фундамент дома;
- цоколь и отмостка;
- крыльца подъездов с козырьками;
- стены, 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 перекрытия дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
- система вентиляции помещений дома;
- система дымоудаления, пожаротушения;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, предназначенные для обслуживания более одного помещения;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио – теле оборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов;
- лифты;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах, определенных органом местного самоуправления;
- контрольно-пропускные пункты;
- наружная система видеонаблюдения;
- дизельгенератор
- автоматизированные насосные станции
- детский городок, спортивные площадки, скамейки, урны, фонарные столбы

Управляющая организация:

ООО «УК «Стрижи»

Директор

/А.А. Юдаков/

М. П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
К договору управления
многоквартирным домом
в г. Новосибирске по
ул. Лобачевского, 74

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

Между Сторонами по настоящему Договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (между общим имуществом многоквартирного жилого дома и помещением, принадлежащим Собственнику).

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом квартиры Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (входной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – на входящих (питающих) клеммах на вводном автомате. Индивидуальный, общий (квартирный) прибор учета электрической энергии не входит в состав общего имущества

Управляющая организация:



Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме условия их оказания и выполнения и их стоимость с 01.08.2017 г.

Адрес: Лобачевского,74

Общая площадь помещений, всего кв.м	6225,5			
в том числе:				
жилых помещений	6225,5			
нежилых помещений	0			
Количество этажей, шт	13			
Количество подъездов, шт	1			
Площадь подвального помещения, кв.м.	590,4			
Перечень видов работ и услуг	Периодичность выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ,услуг в год, руб.	Стоимость работ,услуг в месяц, руб.	Цена работ, услуг в месяц на 1кв.м площади помещений, руб.
1. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и обслуживание системы электроснабжения многоквартирного дома		236818,0	19734,8	3,17
(Перечень согласно ПП РФ № 290 от 03.04.2013г., минимальная периодичность в соответствии с законодательством РФ)	Проведение технических осмотров, мелкого профилактического и экстренного ремонта, устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; контроль параметров теплоносителя и воды; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.			
2. Техническое обслуживание конструктивных элементов многоквартирного дома		197223,8	16435,3	2,64
(Перечень согласно ПП РФ № 290 от 03.04.2013г., минимальная периодичность в соответствии с законодательством РФ)	Проведение технических осмотров, мелкого и экстренного ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол, ремонт и укрепление окон и дверей, очистка кровли и козырьков над подъездами от мусора, наледи, снежных навесов; очистка подвальных помещений от мусора; закрытие на замки подвальных дверей, открытие и закрытие утеплителем вентиляционных шахт, ревизия ливневой канализации с прочисткой, мелким ремонтом и т.д.			
3. Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения	100106,0	8342,2	1,34
4. Обслуживание общедомовых приборов учета	Ежемесячно	49306,0	4108,8	0,66
5. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		321235,8	26769,7	4,30
Влажное подметание лестничных площадок и маршей Мытье лестничных площадок и маршей Мытье полов кабины лифта Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, входных дверей, поручней перил, почтовых ящиков Мытье окон с внутренней стороны помещения МОП Комплекс работ по уборке подъездов (влажная протирка стен, плафонов, обметание пыли с потолков, электрических шкафов)	нижние 3этажа - 5раз в неделю выше третьего эт.- 3 раза в неделю нижние три эт.- 2раза в неделю выше третьего этажа - 2 раза в месяц 5 раз в неделю 5 раз в неделю 2 раза в месяц 2 раза в год 1 раз в год			
6. Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества дома		351118,2	29259,9	4,70
6.1. Уборка придомовой территории в зимний период				
Подметание, сдвигка снега на придомовой территории Очистка территории от наледи Очистка от снега и наледи входов в подвал	6 раз в неделю 2 раза в неделю 6 раз в неделю			

Посыпка территории песком	2 раза в неделю			
Протирка указателей	2 раза в неделю			
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю			
Уборка контейнерной площадки от мусора, наледи	6 раз в неделю			
6.2. Уборка придомовой территории в летний период				
Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю			
Протирка указателей	1 раз в неделю			
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю			
Уборка входов в подвал	1 раз в неделю			
Уборка контейнерной площадки от мусора	6 раз в неделю			
9. Дератизация, дезинсекция	1 раз в квартал По заявке (2 раза в год)	6723,5	560,3	0,09
10. Вывоз и утилизация ТБО	Ежедневно	144182,6	12015,2	1,93
11. Вывоз и утилизация КГО	По мере необходимости	47064,8	3922,1	0,63
12. Обслуживание лифтов	Круглосуточно	83670,7	6972,6	1,12
13. Обслуживание ППА	Ежемесячно	60511,9	5042,7	0,81
14. Обслуживание дизель-генераторных установок	Ежемесячно	13447,1	1120,6	0,18
15. Обслуживание установки для повышения давления холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, циркуляции, пожаротушения	Ежемесячно	88900,1	7408,3	1,19
16. Обслуживание водонагревателя (пластинчатый бойлер)	Ежемесячно	48558,9	4046,6	0,65
Итого содержание общего имущества дома		1748867,46	145738,96	23,41
17. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом		174886,75	14573,9	2,34
Всего стоимость работ и услуг по управлению и содержанию дома		1923754,21	160312,85	25,75

Дополнительные работы и услуги:		647701,02	53975,09	8,67
1. Механизированная уборка придомовой территории с вывозом снега на отвал	В зимний период	94876,6	7906,4	1,27
2. Охранные услуги комплекса: 2 поста физической охраны на КПП 2 шлагбаума; 2 калитки; тревож.сигнализация; в/наблюдение	Круглосуточно	508747,9	42395,7	6,81
3. Сервисное обслуживание газонов (стрижка, аэрация, обработка, внесение удобрений и т.д.)	Период: Май - Сентябрь	44076,5	3673,0	0,59

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору управления
многоквартирным домом
в г. Новосибирске по
ул. Лобачевского, 74

**Форма отчета
управляющей организации**

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: _____

1. Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за _____ г.

	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
3.1. Оплачено жителями			
3.2. Оплачено бюджетом			
3.3. Оплачено за нежилые помещения			
4. Задолженность на конец отчетного года			
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.			
6. Выполнено работ (оказано услуг)			
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			
Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6			

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию			
1.1.			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по текущему ремонту			
2.1 (расписать по объектно)			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по капитальному ремонту			
2.1 (расписать пообъектно)			
Итого:			
ВСЕГО:			



Управляющая организация:
ООО «УК «Стрижи»
Директор _____ А.А. Юдаков