

Договор № У-01-2018
управления многоквартирным домом № 18 по ул. Учительская

г. Новосибирск

«03» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ново-Николаевск 1893» (ООО УК «Ново-Николаевск 1893»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Надежкина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме № 18 по улице Учительская в г. Новосибирск согласно Приложению № 4 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **№ 18 по ул. Учительская** в г. Новосибирске (далее - Многоквартирный дом) (протокол от 03.12.2018 г. № 1).

Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме об утверждении и о заключении настоящего Договора хранится у инициатора собрания.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим Договором срока за плату, указанную в разделе 6 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Общее имущество многоквартирного дома

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством, утверждён общим собранием Собственников и указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением, принадлежащим Собственнику, указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему договору).

4. Перечень услуг и работ

4.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.2. Перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных п. 6.2.5, 5.2.16 настоящего договора.

5. Обязанности и права Сторон

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых

актов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в случае заключения договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

При этом своевременно и в полном объеме перечислять денежные средства, поступившие от Собственников (нанимателей) в качестве платы за коммунальные ресурсы ресурсоснабжающим организациям, согласно заключенным с ними договорам.

5.1.3. Обеспечить начисление и прием от Собственника (в случаях, предусмотренных законом от нанимателя) платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом (платы за жилое помещение), коммунальные и другие услуги. Отражать расчеты с Собственниками (Нанимателями) на их лицевых счетах.

5.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе:

а) принимать заявления об аварийных ситуациях от Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений;

б) организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества в сроки, установленные нормативно-правовыми актами.

Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

5.1.5. Вести и хранить переданную в Управляющую организацию техническую документацию на Многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с исполнением настоящего договора. По требованию Собственника знакомить его с содержанием имеющейся в Управляющей организации технической документации.

5.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы (обращения) Собственника (нанимателя) (в том числе поступившие на адрес электронной почты Управляющей организации, указанной в разделе 13 настоящего договора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 20 дней с момента обращения по адресу, указанному в обращении, информировать Собственника (нанимателя) о принятом решении по заявленному вопросу, *а в случае указания в обращении на аварийную ситуацию, требующую незамедлительного принятия решения – в течение суток.*

В случае необходимости сроки для рассмотрения обращения могут быть продлены управляющей организацией, но не более чем на 20 дней, с обязательным сообщением об этом заявителю.

Обращения граждан о предоставлении информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями рассматриваются в сроки, установленные законодательством.

Управляющая организация ведет учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников (Нанимателей) на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направляет потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

5.1.7. В случаях несоответствия работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг, требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг, зафиксировать факт несоответствия этих работ и услуг соответствующим двухсторонним актом (согласно разделу 7 настоящего договора) и снизить размер платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.1.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки выполненных работ и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим двухсторонним актом. В случае недостижения согласия между Сторонами относительно наличия недостатков или дефекта, Стороны вправе привлечь представителя государственной жилищной инспекции, представителя общественного объединения потребителей.

5.1.9. Информировать в письменной форме Собственника (Нанимателя) жилого помещения об изменении размера платы за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

5.1.10. Обеспечить Собственника (нанимателя) информацией о телефонах диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб, уполномоченных представителей Управляющей организации, информацией о предоставлении платных услуг и иной информацией, предусмотренной действующим законодательством, путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

5.1.11. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

5.1.12. Информировать Собственников о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, а также об объемах необходимых ремонтных работ, их стоимости (в том числе на 1 кв.м. общей площади помещения), а также о выполнении таких работ, утвержденных решением общего собрания собственников, путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах дома и направления уведомления председателю совета дома (в случае его избрания).

5.1.13. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с п. 7.1.1. настоящего Договора.

5.1.14. На основании заявления Собственника (нанимателя) направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника (Нанимателя), иных лиц. Указанный акт должен быть составлен и подписан Управляющей организацией не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае причинения такого ущерба в выходные и/или праздничные дни, акт о нанесении ущерба составляется в первый рабочий день после выходных и/или праздничных дней.

5.1.15. Не распространять персональную информацию, касающуюся Собственника (нанимателя), (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника (нанимателя) или наличия иного законного основания, не использовать в иных целях, кроме предусмотренных договором.

5.1.16. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки, заверять доверенности, осуществлять взаимодействие с Управлением Федеральной миграционной службы России по НСО и ее отделами.

5.1.17. Осуществлять планирование и организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Выполнять работы и услуги по настоящему договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц, при этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение выполненных работ, услуг по настоящему договору третьими лицами.

5.2.3. Взыскивать с Собственника (нанимателя) сумму долга, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.2.5. Информировать Собственников (нанимателей) о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

5.2.6. Не давать ответ на следующие обращения Собственника (нанимателя) и граждан, совместно с ними проживающих, в случае получения обращения, в котором:

- не указаны фамилия гражданина, направившего обращение, и почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ;
- содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу работника Управляющей организации, а также членов его семьи;
- если текст письменного обращения не поддается прочтению;
- содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства.
- запрашивается информация, которая раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет.

В указанных случаях Управляющая организация вправе уведомить граждан, направивших обращение (если имеется обратный адрес и фамилия), о решении оставить обращение без ответа, с указанием причины.

5.2.7. Выполнять работы и предоставлять услуги, не предусмотренные настоящим договором, для Собственника (нанимателя) по отдельно заключенному соглашению за дополнительную плату, согласно ценам и тарифам, установленным Управляющей организацией.

5.2.8. Требовать в судебном порядке возмещения причиненных ей убытков в результате неисполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором;

5.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению жилищным фондом, а также подрядных работ по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту жилого дома.

На стадии согласования стоимости и перечня работ по Текущему и Капитальному ремонту на следующий год Совет дома либо Собственник вправе вносить Управляющей организации свои предложения по выбору подрядной организации для выполнения данных работ;

5.2.10. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными услугами.

5.2.11. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником (нанимателем) Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (относящегося к Общему имуществу дома) для выполнения

необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.12. Требовать от Собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб, подрядных организаций).

5.2.13. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета начислить плату за коммунальные услуги, используемые временно проживающими лицами, не состоящими на регистрационном учете по месту жительства или пребывания (временные потребители) на основании заявления Собственника (нанимателя) или временных потребителей, поданного не позднее 5 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей. В заявлении указывается фамилия, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении.

В случае, если Собственник (наниматель) помещения самостоятельно не направил заявление о количестве и сроках проживания в его помещении временных потребителей, Управляющая организация вправе начислить плату за коммунальные услуги Собственнику (нанимателю), в случае выявления факта проживания временных потребителей установленного на основании акта (с даты составления акта). Акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома. Начисление платы за коммунальные услуги на указанных в настоящем пункте лиц прекращается на основании заявления Собственника (нанимателя) об окончании срока проживания временных потребителей.

5.2.14. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

5.2.15. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры в интересах Собственников, на условиях, определенных решением общего собрания.

Денежные средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников (за исключением вознаграждения Управляющей организации в размере, установленном п. 6.2.1.2 настоящего договора и подлежащих уплате налогов и сборов) Управляющая организация вправе направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору. По решению общего собрания собственников указанные денежные средства направляются на иные цели, при условии отсутствия необходимости в текущем и капитальном ремонте общего имущества.

5.2.16. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим договором управления, в том числе связанных с:

- а) ликвидацией последствий аварий;
- б) с предотвращением аварийных ситуаций;
- в) с необходимостью проведения капитального ремонта;
- г) с необходимостью проведения неотложных работ и услуг для обеспечения безопасности граждан и их имущества, а также имущества юридических лиц, либо функционирования объектов жилищного фонда.
- д) с улучшением качества проживания;
- е) внедрением ресурсосберегающих технологий,

Управляющая организация, на основании *предписания* выданного соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда либо на основании *заключения специализированной (лицензированной) организации*, информирует Собственников о необходимости выполнения таких работ и выносит свои предложения, согласно п. 5.1.12 договора.

При отсутствии согласия Собственников или не принятии ими решения на общем собрании относительно проведения указанных в настоящем пункте работ работы производятся Управляющей организацией своими силами либо с привлечением подрядных организаций. Сумма затрат на проведение указанных работ предъявляется к оплате Собственникам (и нанимателям - в случае проведения текущего ремонта), на основании актов выполненных работ, а также с учетом размера вознаграждения Управляющей организации за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, согласно п. 6.2.1.2. договора.

5.2.17. Если в течение 15 календарных дней с момента получения информации о необходимости проведения срочных (аварийных) дополнительных ремонтных работ собственниками не предоставлено решение общего собрания, Управляющая организация вправе по своей инициативе провести общее собрание собственников с повесткой дня о необходимости проведения и порядке финансирования таких работ.

5.3. Собственник обязан:

5.3.1. Использовать Помещение в соответствии с его назначением.

Своевременно поддерживать принадлежащее Собственнику Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт Помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.

Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- поддерживать чистоту и порядок 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 (мусоропровод, а в случае его отсутствия – в оборудованные контейнеры), а крупногабаритный мусор на специально оборудованные площадки.

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

5.3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3.3. Обеспечить доступ в Помещение, в заранее согласованное с представителем Управляющей организации время, уполномоченных представителей (работников) Управляющей организации и работников организаций для осмотра и ремонта инженерного оборудования относящегося к общему имуществу Многоквартирного дома, конструктивных элементов здания, а также контроля за их эксплуатацией, осмотра и сверки показаний индивидуальных и общих (для коммунальных квартир) приборов учета, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

5.3.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца любым из указанных ниже способов:

- в письменной форме путем сброса в специально установленный на Участке Управляющей организации ящик;

- по телефону бухгалтеру Участка Управляющей организации;
- в случае наличия технической возможности, посредством электронной передачи через систему Интернет на официальный сайт Управляющей организации, доведенный до Собственников путем размещения на Участках и в кассах Управляющей организации, а также в офисе Управляющей организации.

5.3.6. В случае если жилое Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета уведомлять в письменной форме Управляющую организацию о временно проживающих в своем жилом Помещении гражданах (временных потребителей), об их убытии для расчета платы за коммунальные услуги, а также о передаче жилого помещения в пользование третьим лицам (с предоставлением копии договора, заверенной надлежащим образом) в течение 5-ти рабочих дней со дня наступления любого из указанных обстоятельств.

5.3.7. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

5.3.8. Производить переустройство или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

5.3.10. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги согласно разделу 6 настоящего договора.

5.3.11. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги в порядке, установленном жилищным законодательством и настоящим договором.

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом Помещении либо использующих Помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

5.3.13. При сдаче Помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора, о чем письменно уведомить Управляющую организацию.

5.3.14. В случае принятия решения о проведении общего собрания собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также избрания Совета дома и его председателя извещать в письменной форме Управляющую организацию о дате, времени и месте проведения общего собрания Собственников, подсчета голосов, а также вопросах поставленных на голосование, не менее чем за 10 дней до даты проведения такого собрания (в очной форме) либо начала голосования (заочной форме). Копию протокола такого собрания, заверенную инициатором собрания либо председателем совета дома предоставить в Управляющую организацию в течение 15 дней с момента проведения такого собрания.

5.3.15. Ежегодно до 15 декабря текущего года определить на общем собрании Собственников Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, условий их оказания и выполнения, стоимости указанных услуг и работ и размера платы на следующий год, с учетом предложений Управляющей организации.

5.3.16. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с правилами, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

5.3.17. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- осуществление переоборудования внутриквартирных инженерных сетей.

Уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройства и реконструкции помещений.

5.3.18. В течение 15 календарных дней созвать общее собрание Собственников, в случае получения от Управляющей организации информации (путем ее вывешивания на доске объявлений в подъездах Многоквартирного дома), о необходимости проведения срочных (аварийных) дополнительных ремонтных работ (в том числе при недопустимом состоянии строительной конструкции или Многоквартирного дома в целом) и оплате выполненных работ, согласно п. 5.2.16 настоящего договора, на котором определить перечень, объем и стоимость этих работ, размер и порядок оплаты.

5.3.19. В случае начисления Управляющей организацией платы согласно п. 5.2.16 настоящего договора оплатить Управляющей организации выполненные работы, в срок, установленный п. 6.2.12 настоящего договора.

5.3.20. Предоставлять Управляющей организации на период заключения договора документы о праве собственности на данное помещение, договор купли-продажи помещения и документы, подтверждающие смену Собственника. Указанные сведения предоставляются в течение 5 дней с момента получения запроса или со дня наступления указанных событий.

5.3.21. В сроки и в порядке, которые предусмотрены настоящим договором, с участием Управляющей организации осмотреть и принять выполненную работу (ее результат) по отдельным видам текущего и капитального ремонта, а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом Управляющей организации. Приемку выполненных работ (ее результат) Собственник вправе осуществлять как лично, так и через своего представителя, действующего на основании выданной доверенности, а в случае избрания совета дома - через председателя совета дома.

5.3.22. Не допускать образование и своевременно очищать снежные навесы и наледы с карнизных свесов балконов, лоджий, окон, с козырька над балконом, лоджией.

5.3.23. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки, о дате последней поверки.

5.3.24. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного Собственниками плана использования земельного участка.

5.3.25. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в занимаемое помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.

5.3.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.4. Собственники помещений не вправе:

5.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

5.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения Управляющей организации.

5.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изме-

нения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

5.4.4. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.4.5. Осуществлять переоборудование внутриквартирных инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.4.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения

5.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг и работ с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

Собственник несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных собственников вследствие ненадлежащего исполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.5. Собственник имеет право:

5.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

5.5.2. Требовать снижения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.5.3. Требовать от Управляющей организации составления актов о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

5.5.4. Требовать возмещения ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

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

5.5.6. Собственник имеет право выбирать на общем собрании лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору, а в случае, если избран Совет дома – председателю Совета дома.

5.5.7. В случае, если Собственники не созвали общее собрание либо не приняли положительного решения о проведении работ, в соответствии с п. 5.2.16 настоящего договора, их объеме и стоимости, а Управляющая организация выполнила данные работы и произвела доначисление платы за выполненные работы, Собственники, в случае несогласия с размером указанного доначисления, вправе обратиться в суд и оспорить размер дополнительного начисления платы.

5.5.8. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору, не вмешиваясь в ее деятельность.

5.5.9. Требовать от Управляющей организации своевременного предоставления ежемесячного отчета о выполнении настоящего договора, а также предоставления информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями в порядке, определенном законодательством Российской Федерации в случае если запрашиваемая информация не раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет.

6. Цена договора

и порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

6.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома (плата за жилое помещение), выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ (Приложение № 2) в течение года, а также коммунальных услуг.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

6.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему (для собственников и нанимателей) и капитальному ремонту (для собственников) общего имущества в Многоквартирном доме, определяется для Собственника (нанимателя) исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Размер платы за капитальный ремонт утверждается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условий.

6.2.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании Собственников, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на один год (с 01 января по 31 декабря), за исключением случаев, предусмотренных п. 5.2.16. и 6.2.5 настоящего договора.

6.2.1.2. Размер платы за услугу по управлению Многоквартирным домом составляет 10% от общего годового размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома.

В случае принятия Собственниками решения о текущем и/или срочном капитальном ремонте общего имущества Многоквартирного дома размер платы за услугу по управлению Многоквартирным домом составляет 13% (в том числе 3% услуги АНП «ОРС») от общего годового размера платы за текущий и капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае заключения Управляющей организацией от имени собственников договоров с третьими лицами (например, по договорам об использовании земельного участка (его части) на котором расположен многоквартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников иными лицами, о выплате вознаграждения старшему по дому либо председателю совета дома и прочее) от цены таких договоров

6.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, пропорционально общей площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

6.2.3. Ежемесячный размер платы за жилое помещение по каждому Помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением общей площади занимаемого жилого (нежилого) Помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

6.2.3.1. Управляющая организация в срок до 01 октября текущего года обязана предоставить на согласование Совету дома экономически обоснованный «Перечень работ и услуг...» на следующий год.

В случае, если между собственниками в лице Совета дома и Управляющей организацией не достигнуто соглашение по указанным вопросам работ и услуг Перечня до 01 декабря, то как собственники помещений по предложению Совета дома, так и Управляющая организация вправе расторгнуть договор управления.

6.2.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующий на момент заключения настоящего договора, применяется по 31 декабря 2019 года включительно и указан в приложении № 2 «Перечень услуг и работ».

В случае если Собственники на общем собрании определили перечень работ и услуг по настоящему договору и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год (с 01 января по 31 декабря), предложенный Управляющей организацией, подлежит применению данный перечень работ и услуг и размер платы. В этом случае подписание дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

6.2.5. Если Собственники помещений на общем собрании до 15 декабря не приняли решение об определении и утверждении перечня работ и услуг по настоящему договору и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, Управляющая организация по своему усмотрению вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества путем применения индекса инфляции, устанавливаемого ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год, либо Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления для установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В этом случае подписание дополнительного соглашения об изменении стоимости данных работ и услуг также не требуется, а перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме применяется предыдущего года. В этом случае Управляющая организация уведомляет собственников до 01 января года, с которого применяется измененный размер платы, путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома, на участках и в кассах Управляющей организации, а также на официальном сайте в сети Интернет.

6.2.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.2.7. 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 и/или юридических лиц вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (п. 11.1.2.4 настоящего договора).

6.2.8. Размер дополнительной платы, начисленной Управляющей организацией, в соответствии с п. 5.2.16 настоящего договора определяется исходя из фактических затрат Управляющей организации, понесенных при выполнении таких работ (оказании услуг) с учетом уплаты вознаграждения по управлению согласно п. 6.2.1.2 настоящего Договора. Фактические затраты подтверждаются актом приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД по форме КС-2.

6.2.9. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

6.2.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации. При этом стороны пришли к соглашению, что в случае изменения стоимости коммунальных услуг подписание дополнительного соглашения не требуется. Управляющая организация уведомляет Собственников об изменении стоимости коммунальных услуг

путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома, на участках и в кассах Управляющей организации, а также на официальном сайте в сети Интернет.

6.2.11. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.2.12. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

На основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме Собственники Помещений, наниматели жилых помещений могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Собственник (Наниматель) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные ему в Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и уплачивается непосредственно Управляющей организации.

6.2.13. Плата за жилое помещение, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией *при внесении платы* с использованием электронных или иных платежных систем. Платежный документ на оплату представляется Собственнику (нанимателю) по его письменному или устному требованию в день его обращения в Управляющую организацию.

Кроме того, платежный документ может быть предоставлен любым из следующих способов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным:

- предоставления возможности самостоятельного ознакомления Собственником (нанимателем) с платежным документом с использованием доступа в «личный кабинет» в сети Интернет;
- получением платежного документа по адресу электронной почты Собственника (нанимателя);
- предоставления возможности ознакомления с платежным документом посредством информационных терминалов.

6.2.14. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате услуг и работ Управляющей организации за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок, другие сведения, подлежащие включению в платежные документы в соответствии с действующим законодательством.

6.2.15. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

6.2.16. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (нанимателя) перед Управляющей организацией определяется в следующем порядке:

- 1) просроченные платежи;
- 2) очередные платежи;
- 3) сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором;

Указанная очередность может быть изменена Управляющей организацией на основании письменного обращения Собственника (нанимателя).

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

6.2.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по тарифу, установленному Управляющей организацией.

6.2.20. Собственник может в любое время до сдачи ему результата работы по текущему и капитальному ремонту на основании решения общего собрания собственников отказаться от исполнения настоящего договора полностью либо частично в части ремонтных работ, уплатив Управляющей организации часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Собственника от исполнения договора. Собственник также обязан возместить Управляющей организации убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

6.2.21. В случае причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома действиями третьих лиц и не установления органами полиции виновного лица, Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, принятого с учетом предложений Управляющей

организации о виде работ по приведению общего имущества Многоквартирного дома в надлежащее состояние, их стоимости и порядке оплаты Собственниками, выполняет данные работы в сроки установленные таким собранием собственников.

6.2.22. Лица, 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. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

7. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

7.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами, Советом дома.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг, при условии, что указанная информация не раскрыта Управляющей организацией на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, установленному настоящим договором;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.
- проведения комиссионного обследования выполнения УК условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный/муниципальный контроль.

7.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

7.3. По окончании выполнения работ по капитальному ремонту и дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества Собственник в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления об окончании выполненных работ обязан осмотреть и принять выполненную работу, о чем с представителем Управляющей организации подписать акт о приемке результатов работ. В случае, если в течение указанного срока Собственник или его представитель, действующий на основании доверенности, в том числе председатель совета дома, не обратится в Управляющую организацию для составления акта о приемке результатов работ, работы считаются выполненными надлежащим образом и в полном объеме.

При возникновении между Собственником и Управляющей организацией спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин любая из сторон вправе привлечь представителя Государственной жилищной инспекции по Новосибирской области.

7.4. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (наемателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (наемателя, арендатора).

Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 9 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Управляющая организация составляет дефектную ведомость.

7.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора) либо членов Совета дома, а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение суток с момента сообщения о наступлении указанного в п. 7.4. Договора факта, представитель Управляющей организации не прибыл для установления факта и его причины или если признаки устанавливаемого факта могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

7.6. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер указанного в п. 7.4. Договора факта, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, арендатора).

7.7. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены или члена его семьи. При отсутствии указанных лиц Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая запись. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору) или членам его семьи, второй – Управляющей организации.

В случае установления факта и причины причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан по *вине соседей* акт, при необходимости в нем Собственника, вручается Собственнику (нанимателю, арендатору) или членам его семьи.

8. Особые условия

8.1. В случае, если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения тех пунктов настоящего Договора, в которых оговорены права и обязанности нанимателей, при этом:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;
- если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной Собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в порядке, установленном Соглашением;
- возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

8.2. Вместе с подписанием настоящего договора Собственник *дает* свое согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных (ФИО, дата рождения, место рождения, место регистрации по месту жительства (пребывания), размер доли в праве собственности на помещение в Многоквартирном доме, общая и жилая площадь этого помещения, его адрес, номер телефона, электронный адрес) для целей исполнения настоящего договора обеими Сторонами и передачу этих данных следующим лицам:

- организациям, осуществляющим расчетно-кассовое обслуживание и начисление размера платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в целях начисления и взимания платы за данные услуги, пени;
- ресурсоснабжающим организациям для взыскания ими задолженности за коммунальные услуги;
- председателю совета дома для подготовки и проведения общего собрания собственников, подсчета голосов;
- иным лицам, в установленных законом случаях.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

9.3. Собственник (наниматель) несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Управляющей организации, третьим лицам невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору,

При этом:

9.3.1. Собственник (наниматель) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

9.3.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта помещений, принадлежащих ему на праве собственности, а нанимателем текущего ремонта жилых помещений, используемых на основании договоров найма, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник (наниматель) несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9.3.3. Собственник (наниматель), не обеспечивший допуск в свое помещение работников Управляющей организации и (или) работников организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра общего имущества, в том числе инженерного оборудования, профилактического осмотра и выполнения ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Собственник (наниматель) обязан устранить за свой счет повреждения помещений, придомовой территории, осуществить ремонт либо замену поврежденного инженерного и иного оборудования, конструкций, общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника (нанимателя), проживающих с ним лиц.

9.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный вред общему имуществу и вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, если он возник в результате:

- использованием Собственником (нанимателем) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением Собственником (нанимателем) своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (отсутствие доступа к инженерным сетям в виду неправомерных действий Собственника (нанимателя), засорение Собственниками верхних этажей канализационных сетей, вандализм, поджог, кража и пр.);
- бесхозного отношения Собственника (нанимателя) к своим помещениям (инженерным сетям в границах эксплуатационной ответственности);
- противоправных действий (бездействий) Собственника (нанимателя) и (или) членов их семьи, а также иных лиц.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Управляющая организация приступает к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор действует один год с момента получения Управляющей организацией технической документации на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 60 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

11. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

11.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

а) по соглашению Сторон;

б) по требованию одной из Сторон:

- при существенном нарушении Договора одной из Сторон. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

- в иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

в) в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

11.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

11.1.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации».

11.1.2.2. По соглашению Сторон.

11.1.2.3. В судебном порядке.

11.1.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы - это чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (стихийные явления, военные действия и т.п.). Таковыми признаются пожар, наводнение, землетрясение, ураган, эпидемия, забастовка, военные действия и другие.

11.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

11.3. Расторжение Договора не является для Собственника (нанимателя) основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору.

11.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем) денежных средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация по заявлению Собственника (нанимателя) обязана сообщить ему о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником (нанимателем) счет либо выдать наличные денежные средства через кассу Управляющей организации.

11.5. В случае если споры и разногласия Сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.2. Протоколы общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме хранятся в течение срока действия договора.

12.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень услуг и работ на момент заключения Договора.
- Приложение № 3. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 4. Реестр собственников, подписавших Договор управления.

12.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО УК «Ново-Николаевск 1893»

630110, г. Новосибирск, ул. Кропоткина, д. 435

ОГРН 1175476077039

ИНН 5410069333

р/сч 40702810734240016879

в филиале Муниципального ПАО Банка

«ФК Открытие» г. Новосибирск

БИК 045004867

к/сч 30101810250040000867

тел. 212-70-40

**Согласно реестру собственников,
заключивших договор управления
многоквартирным домом
(Приложение № 4)**

Директор



А.В. Надежкин

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе:

1. Ограждающие несущие конструкции.
 - фундамент;
 - несущие стены (в том числе стыки, элементы креплений панелей);
 - плиты перекрытий;
 - балконные плиты;
2. Межэтажные лестничные площадки, лестницы, подъездные окна, двери тамбурные, входные подъездные.
3. Крыши, парапет, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения.
4. Чердачное помещение (включая двери в чердачные помещения и выхода на кровлю).
5. Подвальное помещение с цокольными окнами, подвальными дверями и спусками в подвал.
6. Цоколь и отмостка.
7. Крыльца подъездов с козырьками.
8. Вентиляционные шахты с дефлекторами над вентиляционными шахтами.
9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства на внутриквартирной разводке, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов), коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
11. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от них до первого отключающего устройства внутриквартирных обогревающих элементов (в случае отсутствия отключающего устройства до обогревающего элемента), обогревающих элементов в местах общего пользования, трубопроводов в подвальном помещении, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии с элементами монтажа, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Помещение тепловых узлов и оборудование, расположенное в них обеспечивающие их работу и обслуживание.
13. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков, стояковой электропроводки, электрических счетчиков потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения, осветительных установок в помещениях общего пользования, заземляющих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета (в случае наличия).
14. Коллективное радио и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств защиты и аппаратами управления.
15. Придомовая территория с элементами благоустройства, растениями, конструкциями, детским игровым оборудованием, малыми архитектурными формами в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая организация:
Директор



А.В. Надежкин

Собственник:

Согласно реестру собственников,
подписавших договор управления
(Приложение № 4 к договору)

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

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

- система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, а в случае отсутствия - до пакетного выключателя, включая пакетный выключатель;
- системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры от стояков либо до первого сварного шва;
- система отопления: до приборов отопления, либо до первых запорных устройств на приборе отопления, включая самих запорных устройств;
- система канализации: по тройник стояка, лежака (включая тройник).

Управляющая организация:
Директор



А.В. Надежкин

Собственник:

**Согласно реестру собственников,
подписавших договор управления
(Приложение № 4 к договору)**