

ДОГОВОР

управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

30.12.2010г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Затулинская», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Макаровой Галины Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (фамилия, имя, отчество всех собственников)
являющийся(-иеся) Собственником(-ами) жилого помещения по адресу:
г. Новосибирск, индекс 630106, ул. Зорге, д.96, кв. _____, общей площадью _____ кв. м., на _____ этаже 10-этажного Многоквартирного дома, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по поручению и за счет Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, утвержденные решением общего собрания Собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Зорге, д. 96, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.
- 2.2. Состав и состояние имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех Собственников помещений находящихся в указанном Многоквартирном доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Управляющая компания, осуществляя управление Общим имуществом, вправе совершать в отношении этого имущества любые юридические и фактические действия в интересах Собственника Многоквартирного дома. ООО УК «Затулинская» представляет интересы Собственника в государственных и других учреждениях по всем вопросам, связанным с эксплуатацией многоквартирного дома.
- 3.1.2. Для нормальной эксплуатации жилого дома ООО УК «Затулинская» имеет право заключать хозяйственные и прочие договора с организациями различного организационно-правового характера. Указанные договора заключаются ООО УК «Затулинская» от своего имени, по поручению и за счет Собственника Многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора с соответствующими организациями:
 - со специализированными организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество;
 - с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;
 - с поставщиками коммунальных услуг;
 - иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.
- 3.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению Многоквартирным домом:
 - ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
 - осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с Собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
 - организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
 - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
 - планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме;
 - прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан.
- 3.1.4. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества Собственников жилого дома по отдельным решениям общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
- 3.1.5. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.
- 3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-

Директор ООО УК «Затулинская» _____

Собственник(-и) _____

финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.7. Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания Собственников за дополнительную плату.

3.1.8. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причины указанных ограничений;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб,
- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги и их перерасчетов.

3.1.9. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в Многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления. На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей компанией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей компании использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

3.1.10. Представлять ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течение первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.1.11. В случае принятия решения органами государственной власти или органами местного самоуправления о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта Многоквартирного дома, денежные средства, поступающие от Собственников на капитальный ремонт направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту, в размере, установленном действующим законодательством и с согласия Собственников.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома.

3.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющее первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, а также погашением задолженности перед поставщиками коммунальных и иных услуг, расходы компенсировать за счет любых средств, в том числе средств на капитальный ремонт, в размере, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору без предварительного согласования с Собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Производить начисление по предоставляемым услугам на человека по факту проживания (при отсутствии прописки в жилом помещении). Факт проживания подтверждается движением электроэнергии по квартирному электрическому счетчику свыше 50 кВт в месяц за 1 человека, свыше 200 кВт за 2 человек и далее за каждые 100 кВт.

3.2.7. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Новосибирска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.9. Заключать от имени Собственников договоры о передаче в пользование общего имущества Многоквартирного дома (в т.ч. на установку и эксплуатацию рекламной и информационной конструкции, размещения оборудования интернет связи и кабельного телевидения) с вознаграждением ООО УК «Затулинская» по заключенным договорам в размере 20% от доходов, получаемых по этим договорам.

- 3.2.10. В случае если техническая документация на Многоквартирный дом отсутствует, Управляющая компания может восстановить ее по решению общего собрания собственников помещений дома, за дополнительную плату.
- 3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других случаях необусловленных настоящим Договором, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.
- 3.2.13. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества Многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, 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 (контейнеры), крупногабаритный мусор складировать на контейнерную площадку;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- не допускать выгул домашних животных на газонах, клумбах и в местах высадки зеленых насаждений;
- не производить самостоятельно все виды работ в системе электроснабжения квартиры;
- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не устраивать перегородки в местах общего пользования.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3.4. Согласовать с Управляющей компанией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- замену приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
- осуществление переоборудования 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.

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

3.3.6. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.

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

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему Помещение и об их выселении не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления указанных событий.

- 3.3.12. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, представить Управляющей компании документы, подтверждающие право собственности на Помещение.
- 3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.14. Предоставить Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.
- 3.3.15. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.
- 3.3.16. При сдаче жилого помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора. О сдаче жилого помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора.
- 3.3.17. Предоставить право Управляющей компании заключать от имени Собственников договоры о передаче общего имущества Многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование.
- 3.3.18. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях в составе и количестве лиц, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площади.
- 3.3.19. Извещать в письменной форме Управляющую компанию о времени, месте проведения и подсчета голосов, а также вопросах поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников.
- 3.3.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.4.2. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредставления 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.
- 3.4.3. Получать от Управляющей компании сведения по расходованию поступающих от Собственника платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей компании.
- 3.4.4. Вносить предложения по усовершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за жилое помещение и коммунальные услуги и состоит из:
- платежей за коммунальные услуги,
 - платежей за содержание и ремонт жилого помещения, включающих в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 4.2. Плату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется Управляющей компанией один раз в квартал в порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.3. Плата (Тариф) за содержание, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом устанавливается решением Общего собрания Собственников. Изменение коэффициента – дефлятора не является изменением цены настоящего договора. По соглашению сторон в порядке определенном п. 7.3 может, изменен объем работ, их периодичность и методика расчета.
- 4.4. Плата за капитальный ремонт вносится Собственниками в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 4.5. Оплата по настоящему Договору производится за счет следующих источников:
- 4.5.1. Средств поступающих в качестве оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, установленные в соответствии с законодательством РФ, от собственников и нанимателей жилых помещений в Многоквартирном доме.
- 4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, корректировка по коммунальным услугам вносится до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим кварталом, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей компанией Собственнику, либо на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей.

В случае если вносимых Собственником денежных средств недостаточно для исполнения обязательств Собственника по уплате, причитающихся Управляющей компании сумм обязательства Собственника погашаются в следующей очередности:

Директор ООО УК «Затулинская»

Собственник(-и)

- штрафы, предусмотренные п. 5.4 и 5.5 настоящего Договора;
- сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;
- просроченные платежи;
- очередные платежи.

Указанная очередность может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

4.7. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающими организациями) поступают на расчетный счет Управляющей компании.

4.8. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов и уплаты платежей по содержанию и текущего ремонту жилья и коммунальных услугам.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск, должностных лиц Управляющей компании или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.4. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 несут ответственность, посредством уплаты Управляющей компании штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей.

5.5. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.3.4 несут ответственность, посредством уплаты Управляющей компании штрафа в размере 2000 (Две тысячи) рублей.

5.6. В случае причинения убытков Управляющей компании в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, вследствие нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, Управляющая компания вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, осуществляются по заявке Собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей компании, либо по соглашению сторон. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая компания имеет право привлекать третьих лиц.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК Внесения ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на пять лет.

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

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они совершены в письменном форме и утверждены общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания Собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит подпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей компании, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления Договора.

7.5. Данный договор является обязательным для всех Собственников дома.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления Многоквартирным

Директор ООО УК «Затулинская»

Собственник(-и)

домом за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.7. Решение общего собрания Собственников о смене и выборе иного способа управления не является основанием для расторжения настоящего Договора.

7.8. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность перед Управляющей компанией и предоставить в Управляющую компанию надлежаще заверенные копии следующих документов: протокол общего собрания, решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей компании всеми Собственниками.

7.9. По инициативе Управляющей компании настоящий Договор расторгается в одностороннем порядке в случае возникновения суммарной задолженности, в размере, указанном в Приложении № 1 у Собственников по платежам, предусмотренным п. 4.2, 4.3.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

8.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в постоянно действующем Третейском суде при Новосибирской торгово-промышленной палате. Решения указанного суда является для сторон окончательным и обжалованию не подлежит.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах (1экземпляр хранится в Управляющей компании).

8.4. Приложение № 1 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», Приложение № 2 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома», Приложение № 3 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», Приложение № 4 «Термины и определения» являются неотъемлемой частью договора.

Адреса и реквизиты сторон:

ООО УК «Затулинская»
тел. 369-16-00, 369-17-00
г. Новосибирск, 630106,
ул. Зорге, 94

ИНН/КПП 5403218337 / 540301001
ОГРН 1085403018612

р/сч. 407 028 103 440 500 01895
Сбербанк России ОАО
Кировское ОСБ УДО № 8047/0280,
БИК 045004641



/Г.Н. Макарова/

Ф.И.О. собственника:

_____ **паспорт:** серия _____ номер _____
выдан « _____ » _____ г.
кем выдан _____

проживающий по **адресу:** индекс _____

тел. _____

(подпись собственника)

Ф.И.О. собственника:

_____ **паспорт:** серия _____ номер _____
выдан « _____ » _____ г.
кем выдан _____

проживающий по **адресу:** индекс _____

тел. _____

(подпись собственника)

Перечень Общего имущества в многоквартирном доме.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Электрощитовые.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.



Директор

/Г.Н. Макарова/

Собственник(-ки):

Подпись _____
 Фамилия И.О _____

Подпись _____
 Фамилия И.О _____

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление примысков, частичное восстановление цементной стяжки.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы.

- 6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шибберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.
- 7.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

8. Система электроснабжения.

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

9. Система газоснабжения (при ее наличии).

- 9.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:
 - Замена и восстановление креплений.
 - Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.



/Г.Н. Макарова/

Собственник(-ки):

Подпись _____
Фамилия И.О. _____

Подпись _____
Фамилия И.О. _____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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 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 и 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, а в случае, предусмотренном п. 2.2. настоящего Договора и плату за Капитальный ремонт жилого дома.

Содержание – содержание Общего имущества жилого дома и техническое обслуживание Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в жилом доме, Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 3 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. Перечень и сроки проведения Капитального ремонта устанавливается решением Общего собрания собственников жилого дома, на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня и сроков проведения работ, их стоимости, а также размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Управление жилым домом – предоставляемая Управляющей организацией Собственникам услуга по управлению жилым домом, которая включает в себя:

- 1) начисление, сбор, перерасчет платежей за Содержание, Текущий, Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий третьим лицам;
- 2) принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на жилой дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 3) хранение копий, а по желанию Собственника и оригиналов, правоустанавливающих документов Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 4) прием и рассмотрение жалоб, обращений Потребителей на действие (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций и прочих организаций;
- 5) выдача Собственникам и гражданам, зарегистрированным по месту жительства в Помещении жилого дома справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 6) подготовка предложений Собственника по вопросам проведения Капитального ремонта жилого дома;
- 7) совершение других юридически значимых действий, направленных на управление жилым домом.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.