

Договор №3
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Новосибирск

«30» сентября 2016года

Мэрия города Новосибирска, в лице главы администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска Канунникова Сергея действующего на основании Положения о территориальных органах мэрии города Новосибирска, принятого решением городского Совета города Новосибирска от 22.02.2006 № 207 являющаяся собственником помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: ул. **Территория Горбольницы, дом № 1** общей площадью 498,1 кв.м., именуемая в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «СибСервис»** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Рыльского Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

Целями настоящего договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных и коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме состоявшегося «09» сентября 2016г. (Приложение № 5)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания от «09» сентября 2016года.

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

1.4. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (Приложение № 1).

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

Уполномоченное лицо (Совет дома) – лицо (несколько лиц), выбранное (-ые) решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 10.1. настоящего договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 1 по ул. Территория Горбольницы, указанные в Приложении № 6, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
- б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;
- в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;
- г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;
- д) организацию предоставления услуг по вывозу жидких бытовых отходов от жилых домов, в которых отсутствует центральная канализационная система.
- е) организацию выполнения работ по текущему ремонту многоквартирных домов.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении 6 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением пользователя жилым помещением является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. Управляющая организация с согласия собственников помещений и на условиях, принятых на общем собрании, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников в том числе, заключение от имени собственника с третьими лицами договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников, договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами, аккумулируются на индивидуальном счете дома и используются на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров 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.

3.1.4. 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 собственников или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления платы 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 обращений граждан.

3.1.5. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.8. Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.1.9. 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, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам (размещение уведомлений по вопросам, указанным в настоящем абзаце, фиксируются в реестре размещения информации).

3.1.10. 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 организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

3.1.11. Предоставлять 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 течении первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.1.12. В случае принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения 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.

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

3.2. Управляющая организация 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 текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

- 3.2.3. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.
- 3.2.4. Требовать допуска своих представителей (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.
- 3.2.5. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера платы за коммунальные услуги 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, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний.
- 3.2.6. Проверять достоверность предоставленных 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 несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренными действующим законодательством.
- 3.2.7. 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.
- 3.2.8. В интересах Собственников предоставлять во временное владение и (или) пользование общее имущество многоквартирного дома.
- 3.2.9. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, за дополнительную плату восстановить техническую документацию на многоквартирный дом.
- 3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.11. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других случаях обусловленных настоящим договором случаях, совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома без их поручения.
- 3.2.12. 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 Российской Федерации.
- 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 собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;
 - 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 (оборудованные контейнеры, мусоропровод), в случае вывоза крупногабаритного мусора обращаться с заявкой в Управляющую организацию;
 - 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.
- 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. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций 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.

3.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.6. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, без уведомления Управляющей организации.

3.3.7. Не совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла.

3.3.8. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего ему помещения соблюдать требования Жилищного кодекса Российской Федерации и действующих нормативных правовых актов.

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

3.3.10. 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. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.3.11. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации 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.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

3.3.13. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение.

3.3.14. Соблюдать требования Положения о порядке содержания собак и кошек в г. Новосибирске, утвержденные решением Городского Совета.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного его отсутствия для устранения при необходимости последствий аварийных ситуаций.

3.3.17. 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.

3.3.18. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора найма, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду или наем собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения такого договора.

3.3.19. Предоставить право Управляющей организации заключать от своего имени договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование.

3.3.20. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площади.

3.3.21. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения и подсчета голосов, а также в 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.

3.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами 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 коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

3.4.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

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

3.4.4. Пользоваться льготами, получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от него платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.

3.4.6. Вносить предложения по совершенствованию условий управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

4. Порядок контроля исполнения договора

4.1. Перечень уполномоченных лиц для осуществления контроля за исполнением Управляющей организации условий настоящего договора определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, путем выбора Совета дома и его председателя. Протокол решения общего собрания с информацией о сроке действия полномочий уполномоченных лиц, их адреса и контактные телефоны направляются в Управляющую организацию.

4.2. Управляющая организация в срок до первого числа следующего за отчетным предоставить уполномоченным лицам акты выполненных работ и оказанных услуг за отчетный месяц, акты о снятии показаний общедомовых приборов учета.

4.3. Уполномоченные лица в течении 3-х рабочих дней рассматривают предоставленные акты выполненных работ и подписывают их при отсутствии претензий.

4.4. Датой ежемесячного исполнения обязательств Управляющей организацией по Договору управления является дата утверждения уполномоченным лицом акта выполненных работ.

4.5. Управляющая организация представляет отчет о выполнении условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истечении каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в установленной форме. Отчет представляется путем его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома, либо на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, либо уполномоченному лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.

4.6. Управляющая организация один раз в полгода предоставляет специально уполномоченным лицам (органу) Собственника, краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по обращениям жителей многоквартирного дома.

5. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

5.1. Управляющая организация обязана рассматривать обращения собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готовности, но не позднее 30 дней со дня получения обращения собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

6. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размер платы за жилое помещение и порядок внесения платы

6.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденной на общем собрании собственников помещений в таком доме и стоимости коммунальных услуг.

6.2. Общая стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору устанавливается соразмерно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, приведенному в Приложении 2 к настоящему договору и составляет 1538209 (один миллион пятьсот тридцать восемь тысяч двести девять) рублей 86 копеек в год.

6.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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.

6.4. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения для нанимателей, проживающих в муниципальном общежитии и в жилых помещениях муниципального маневренного фонда, и для собственников жилых помещений, проживающих в домах муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска, определяется исходя из занимаемой общей площади жилых помещений и размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, установленной Постановлением мэрии города Новосибирска от 21.07.2015 № 4837 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений по договорам найма жилого помещения в общежитии и договорам найма жилого помещения маневренного фонда муниципального жилищного фонда».

6.5. Плата за содержание и ремонт жилья, включающая плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого собственника (нанимателя) исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

6.6. Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

6.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для собственников нежилых помещений установлена исходя из занимаемой площади помещения и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденной на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на 1 кв.м. площади помещений в месяц.

6.8. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в перечне работ и услуг или в соглашениях об изменении условий договора.

6.9. Размер платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение) определяется в соответствии с Постановлениями Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» по показаниям общедомовых приборов учёта, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, установленных приказами департамента по тарифам Новосибирской области: на холодное водоснабжение и водоотведение № 383-В от 30.11.2015 года; по горячему водоснабжению № 411-В от 30.11.2015 года ; по электроснабжению № 463-ЭЭ от 23.12.2015 года, тепловой энергии № 400-ЭЭ от 30.11.2015 года , (Приложение № 4).

6.10. Мэрия города Новосибирска обязуется по Соглашению сторон в соответствии с Порядком предоставления субсидий, принятым органом местного самоуправления, возместить Управляющей организации по настоящему Договору, разницу между платой за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м., установленной на общем собрании собственников помещений и платой, установленной мэрией города Новосибирска от 21.07.2015 № 4837.

Перечисление денежных средств осуществляется на основании актов выполненных работ.

6.11. Собственник и наниматель производят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

9.7. Граждане, проживающие в жилых помещениях не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

9.8. Граждане, проживающие в жилых помещениях и несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на период с 01 октября 2016 года по 30 сентября 2017 года, то есть на один год.

10.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами

10.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, за исключением п. 6.2 настоящего договора.

11. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

11.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

11.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

11.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

- расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе собственника помещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 60 (шестьдесят) дней;
- ликвидации Управляющей организации;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

11.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

11.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

6.12. Неиспользование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассматриваемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.13. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по настоящему Договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

6.14. Прием платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги осуществляется в отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей управляющей организации.

6.15. Наниматели и собственники вправе по своему выбору:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;
- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

6.16. Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей Организацией.

6.17. Утвержденная в соответствии с требованиями действующего законодательства на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества при неизменном наборе и объеме таких работ и услуг, подлежит ежегодному изменению на величину прогнозируемого уровня инфляции, устанавливаемого федеральным законом Российской Федерации о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, и пересмотру в течение года не подлежит.

6.18. Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы) устанавливается в соответствии с Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

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.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг, и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия 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.

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. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, 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).

8. Особые условия

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме специализированного жилищного фонда (общежитии) в период его действия может быть изменен только по решению общего собрания собственников при неизменном размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

8.2. В случае если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 2-6 настоящего Договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему Договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателями). При этом муниципальное образование обязано уведомить нанимателя по договору социального найма о порядке расчетов, указанных в разделе 6 настоящего Договора.

8.3. Если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют следующие условия:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений;
- 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 многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в порядке, установленном органом местного самоуправления.

9. Ответственность Сторон

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

9.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и третьих лиц виновными действиями Управляющей организации;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

9.3. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

9.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора.

9.5. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору, в установленном законном порядке.

12. Заключительные положения

12.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

12.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

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

12.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

12.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в доме муниципального специализированного жилищного фонда (общежитии)»;
- Приложение № 2 «Плата за содержание и ремонт жилого помещения по договору управления на период с 01.10.2016года по 30.09.2017 года»;
- Приложение № 3 «Плата за коммунальные услуги по договору управления на период с 01.10.2016года по 30.09.2017 года, тарифы на коммунальные услуги на период с 01.10.2016 по 30.09.2017года»;
- Приложение № 4 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в доме муниципального специализированного жилищного фонда (общежитии)»;
- Приложение № 5 Копия протокола от «09» сентября 2016года №б/н. внеочередного общего собрания собственников помещений муниципального специализированного жилищного фонда (общежития) по адресу: ул. Территория Горбольницы,1(выбор способа управления и управляющей компании).
- Приложение №6 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества муниципального специализированного жилищного фонда (общежития) по ул. Территория Горбольницы,1 и их стоимость на период с 01.10.2016-30.09.2017 года.

13. Подписи и реквизиты сторон

Собственник:

Мэрия города Новосибирска в лице главы администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска в лице
630099, г.Новосибирск, ул. Красный проспект, 34
УФК по Новосибирской области
ИНН 5406013761
КПП 540601001
ОКАТО 50401000000
Р/с 40101810900000010001
Банк ГРКЦ ГУ
Банка России по Новосибирской области
КБК 77111705040040000180
БИК 045004001

Глава администрации Центрального округа



С.И. Канунников

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«СИБСЕРВИС»
ИНН 5402569276, КПП 540201001
630049 Новосибирская область, г. Новосибирск
ул. Весенняя, 12А
ОГРН 1135476165615 дата рег. 07.11.2013г.
р/сч.407 028 105 0000 1793194 Дирекции
«Алемар» ОАО «Межтопэнергобанк»

Генеральный директор



Г.Г. Рыльский