

## Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 года.

Закрытое акционерное общество «Академ-Парк», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Саютиной Ирины Михайловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

являющ (\_\_\_\_\_) Собственником (ами) жилого помещения квартира № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в многоквартирном доме расположенном по адресу: 630055, Россия, г.Новосибирск, ул.Шатурская дом № 6 (далее – Многоквартирный дом) на основании \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме ( протокол № 1 от 13 декабря 2011 года).

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, предоставление жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором сроком, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

### 3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года (Приложение 2).

#### **4. Общее имущество многоквартирного дома**

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определён в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (входной патрубков первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);

- 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.

4.3. Средства, накопленные Собственниками по статье «капитальный ремонт», могут быть использованы только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **5. Перечень услуг и работ**

5.1. Своевременное и качественное выполнение жилищных и коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги.

5.2. 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. Обязанности и права Сторон**

##### **6.1. Управляющая организация обязана:**

6.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.3. Осуществлять перерасчёт в установленном законом порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.4. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация вправе привлекать для оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Договором, третьих лиц по своему усмотрению. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.5. Обеспечить начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

6.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.12. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги для конкретного Собственника, не входящие в предмет настоящего Договора, по заявке и перечню платных услуг, устанавливаемому Управляющей организацией самостоятельно.

6.1.13. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы.

6.1.14. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактные телефоны) путем размещения объявлений на информационных стендах размещенных в подъездах Многоквартирного дома.

6.1.15. 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.

6.1.16. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.17. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.18. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.1.19. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

6.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

6.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.24. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.26. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## **6.2. Управляющая организация вправе:**

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплательщиков, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

6.2.4. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.5. Информировать Собственников о полном Перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе Перечня работ и услуг (Приложение 2), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также обязательные работы, указанные в предписаниях районной административной инспекции, государственной жилищной инспекции и других контролирующих органов, при этом уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания. Выполнение таких работ и услуг

осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

### **6.3. Собственник обязан:**

6.3.1. Содержать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места, соблюдать действующие правила содержания собак и кошек.

6.3.2. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.3. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.4. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.7. 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.

6.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства с обязательным уведомлением Управляющей организации о факте переустройства или перепланировки с приложением исполнительных документов.

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

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Собственники помещений обязаны избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений данного дома в течение года со дня подписания настоящего договора.

### **6.4. Собственники помещений не вправе:**

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6.4.3. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.4. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с

Управляющей организацией.

6.4.5. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации.

6.4.6. Устанавливать выносные блоки кондиционеров, другое оборудование на внешние стены Дома, кроме установки указанного оборудования на лоджиях помещений, принадлежащих Собственнику.

6.4.7. Устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках без положительного решения Общего собрания Собственников помещений в Доме, а также без согласования с управляющей организацией.

### **6.5. Собственник имеет право:**

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

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

## **7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги**

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества определяется для каждого Собственника 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.

7.1.2. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется как произведение площади занимаемого жилого помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

7.1.3. 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.

7.1.4. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за содержание и ремонт жилья, то Управляющая организация вправе установить размер платы за содержание и ремонт общего имущества, увеличенный на официально объявленный предельно максимальный индекс, устанавливаемый приказом департамента по тарифам НСО для города Новосибирска.

7.1.5. 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, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

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

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

7.1.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в Приложении 3 или в соглашениях об изменении условий Договора.

7.1.9. 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.

7.1.10. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.11. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для не внесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

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

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

## **8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору**

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома в соответствии с его полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным;
- 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.

8.2. 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.

## **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. Собственник несет ответственность в виде: возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

9.3. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и ка-

питательного ремонта принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9.4. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (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, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.5. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счёт действующих начислений платы за содержание и ремонт, соответственно уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания.

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на три года.

10.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и 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 по соглашению сторон:

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

11.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- по решению суда;

- по обстоятельствам, не позволяющим далее исполнять обязательства по договору.

11.1.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом.

## **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. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 3. Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами.

- \_\_\_\_\_

(правоустанавливающий документ- копия)

12.3 Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

## **13. Подписи Сторон**



**Управляющая организация:**

**Собственник:**

ЗАО «Академ-Парк»  
630060, г. Новосибирск,  
Ул. Зеленая горка, 9 офис 26  
ИНН / КПП: 5408290834/540801001  
р/с 40702810611050014303  
КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК Филиал  
Новосибирский»  
ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»  
БИК 045004747  
к/с 30101810150040000747

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

И.М.Саютина

---

## Приложение 1

### **Состав общего имущества многоквартирного дома**

1. Межквартирные, межэтажные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Лифты.
4. Лифтовые шахты, вентиляционные шахты.
5. Машинные помещения лифтов.
6. Коридоры.
7. Мусорокамеры, стволы мусороудаления.
8. Крыши.
9. Чердачное помещение.
10. Технические помещения (подвал), в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование, индивидуальный тепловой пункт.
11. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие конструкции.
12. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
13. Общедомовые приборы учета энергоресурсов.
14. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный Дом, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе детский городок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом.

## Приложение 2

### Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг
1	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.
2	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий</b>	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.
3	<b>Аварийно-ремонтное обслуживание</b>	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения
4	<b>Санитарное содержание лестничных клеток</b>	
4.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей, пола кабины лифта	4 раза в неделю
4.2.	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4.3.	мытьё полов кабины лифтов	1 раз в неделю
4.4.	влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, чердачных лестниц, плафонов, отопительных приборов, шкафов для электросчётчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
4.5.	влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта	1 раз в месяц
4.6.	влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, поручней перил	1 раз в неделю
4.7.	мытьё окон	2 раза в год

5	<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома</b>	
5.1.	<b>холодный период</b>	
5.1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега с территории	асфальт - 1 раз в сутки
5.1.2.	сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки в дни сильных снегопадов
5.1.3.	посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда - 1 раз в день
5.1.4.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
5.1.5.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	3 раза в холодный период
5.1.6.	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
5.1.7.	очистка урн от мусора	5 раз в неделю
5.2.	<b>теплый период</b>	
5.2.1.	подметание территории в дни без осадков или в дни с осадками до 2 см.	асфальт - 1 раз в сутки
5.2.2.	частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	50 % территории - 1 раз вдвое суток
5.2.3.	кошение травы	5 раз в сезон
5.2.4.	уборка газонов	1 раз в день
5.2.5.	подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю
5.2.6.	очистка урн от мусора	5 раз в неделю
6	<b>Механизированная уборка дворовой территории</b>	3 раза в холодный период
7	<b>Вывоз и утилизация КГО</b>	по мере необходимости
8.	<b>Обслуживание лифтов</b>	круглосуточно
9.	<b>Вывоз и утилизация ТБО</b>	4 раза в неделю
10	<b>Управление многоквартирным домом</b>	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг; взыскание задолженности по оплате за жилищные и коммунальные услуги; ведение технической документации на МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.

**Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами**

1. Собственники помещений в Доме вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, исходя из показаний общедомовых приборов учёта, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры.
2. Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, определённый исходя из показаний общедомовых приборов учета, распределяется между указанными Собственниками согласно показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета и с учетом общего объема потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии по местам общего пользования.
3. Общий объем потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии по местам общего пользования распределяется между Собственниками пропорционально размеру общей площади (квадратным метрам) помещения, принадлежащим Собственникам на праве собственности.
4. Объем потребленных коммунальных услуг по водоотведению (отводу стоков) равен сумме объема горячего водоснабжения и холодного (питьевого) водоснабжения определённый в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.
5. Общий объем потребленной тепловой энергии, определённый исходя из показаний общедомового прибора учета, распределяется между Собственниками пропорционально размеру общей площади (квадратным метрам) помещения, принадлежащим Собственникам на праве собственности.
6. Расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии и тепловой энергии осуществляется по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданам.

<b>№ п/п</b>	<b>Коммунальная услуга</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Стоимость (с НДС), рублей</b>	<b>Основание</b>
1	Тепловая энергия	1 Гкал.	1040,64	Приказ департамента по тарифам НСО от 13.12.2012 № 800-ТЭ
2	Холодное водоснабжение	1 куб. м.	14,21	Приказ департамента по тарифам НСО от 16.12.2013г.
3	Водоотведение	1 куб. м.	9,57	Приказ департамента по тарифам НСО от 16.12.2013г.
4	Горячее водоснабжение	1 куб. м.	83,83	Приказ департамента по тарифам НСО от 14.12.2012 № 810-В
5	Электрическая энергия	1 кВт. час	2,09	Приказ департамента по тарифам НСО от 14.12.2012 № 811-Е

Примечание:

Размер тарифов приведен по состоянию на дату заключения Договора.