

**ДОГОВОР управления
многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу
город Новосибирск, улица Линейная, дом 53**

г. Новосибирск

«16» декабря 2016 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Линейная, д. 53, общей площадью 13288,9 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилой комплекс Гагаринский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Живаева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 2 от 16.12.2016 г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Линейная, д. 53 (далее – Многоквартирный дом), а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

1.4. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании п. 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять общим имуществом собственников Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Приступить к исполнению условий настоящего договора не позднее тридцати дней со дня подписания договора.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, указанные в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

2.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- с организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными 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.

2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению Многоквартирным домом:

- проведение выбора подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе;
- ведение и хранение переданной в Управляющую организацию техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома;
- организация начислений субсидий по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления платы за коммунальные услуги и сбор платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами с поставщиками коммунальных услуг;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с поставщиками коммунальных услуг;
- планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния.
- прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан.

2.1.6. Выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также услуги, связанные с обеспечением сохранности общего имущества многоквартирного дома, не включенные в Приложение № 2, к настоящему договору, при условии принятия решения на общем собрании собственников о необходимости проведения данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты)

их выполнения Собственниками в течение текущего календарного года.

2.1.7. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома о проведения капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

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

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении тарифов на жилищные услуги, принятые собственниками на общем собрании и коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам.

2.1.10. 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, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию третьим лицам.

2.1.11. Предоставлять для ознакомления ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении настоящего договора управления, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества с суммой затрат за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, 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 № 2 к настоящему Договору) Предоставление отчета для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде и на сайте Управляющей компании.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Предоставлять обратившемуся лицу ответ о его удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в период от 5 до 30 дней, в зависимости от степени сложности поставленного вопроса, со дня получения письменного запроса (претензии, жалобы, требования и заявления)

2.1.13. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников.

2.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, с предварительным согласованием с советом многоквартирного дома, с последующим предоставлением отчета о расходах в соответствии с п.2.1.12. настоящего Договора.

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

2.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) 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.

2.2.6. В случае не предоставления 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, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

2.2.7. 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 несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

2.2.8. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению платы за жилищные, коммунальные и иные услуги. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.9. В интересах Собственников и с согласованием советом многоквартирного дома передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций), определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества.

2.2.10. Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома, а также связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами. По отдельным особо сложным делам, судебным процессам привлекать лиц, специализирующихся на решении таких вопросов за отдельную плату.

2.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома с уведомлением членов совета дома.

2.2.13. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

2.2.14. Выполнять работы и услуги в интересах конкретного собственника помещений многоквартирного дома, не входящие в перечень работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, за плату за счет средств собственника многоквартирного дома в соответствии с прейскурантом, расценками, установленными Управляющей организацией.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за оказанные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего 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.

2.3.2. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений.

2.3.3. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

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

2.3.5. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора.

2.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, Правила содержания собак и кошек и других домашних животных, 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 подъезде, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы, крупногабаритный мусор в специально отведенные для этого места;
- не допускать засорения канализации;
- 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.

2.3.8. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Поддерживать в надлежащем техническом и санитарном состоянии инженерные сети и оборудование, находящиеся в помещении Собственника, не допуская бесхозяйного обращения с ними, производить за свой счет их текущий ремонт, учитывая права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

2.3.9. Согласовывать в обязательном порядке с Управляющей компанией:

- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
- переустройство и переоборудование, в том числе установку, замену, перенос трубопроводов отопления и оборудования (приборов отопления, запорно-регулирующей арматуры);
- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулируемую и запорную арматуру.

2.3.10. Не производить переустройство, переоборудование, в том числе установку, замену, перенос электрических сетей, сетей водоснабжения и водоотведения, находящихся в помещении Собственника и расположенных непосредственно до приборов учета электрической энергии, горячей и холодной воды.

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

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

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

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

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

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

2.3.17. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику 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.

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

2.3.19. 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.

2.3.20. 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 площадей.

2.3.21. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома 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.

2.3.22. Принять меры по замене индивидуальных приборов учета (при отсутствии) количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, вышедших из строя.

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

2.3.24. Управляющая организация самостоятельно предоставляет информацию о показаниях приборов учета в ресурсоснабжающие организации. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же могут проверять достоверность информации в показаниях приборов учета.

Собственники
обязаны
2.3.25. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

2.3.25. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома

2.3.26. Ежегодно участвовать в общем собрании Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт жилья, проводить указанное собрание не позднее 30 (тридцати) дней до даты истечения срока действия приложения № 2 к настоящему Договору.

2.3.27. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией.

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

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений.

2.4.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения), 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.

2.4.4. Получать от Управляющей организации сведения, необходимые для предоставления Собственнику субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.4.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

2.4.6. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать договор управления, любые изменения и дополнения к договору управления (без права подписи соглашений о расторжении либо об отказе от договора управления).

2.4.7. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.8. Получать от «Управляющей организации» сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по управлению многоквартирным домом и размером платы за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доли собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (Приложение № 2 к настоящему договору).

3.4. Размер платы за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленным действующим законодательством РФ и в соответствии с договорами, заключенными с поставщиками коммунальных услуг.

3.5. Оплата коммунальных услуг, оплата стоимости дополнительных услуг по вывозу крупногабаритного мусора и оплата за содержание и ремонт помещения осуществляется Собственником помещений с момента подписания акта-приема передачи между Собственником помещения и Застройщиком.

3.6. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчетный счет Управляющей организации.

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

- 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.

3.8. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу ресурсоснабжающих организаций и Управляющей организации.

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

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, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «содержание общего имущества» не производится.

4. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

4.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем :

- предоставления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п.2.1.12 настоящего договора);
- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах состояния и использования общего имущества Многоквартирного дома;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг.

4.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета.

Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанимателем, членом семьи нанимателя).

4.4. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Председатель совета дома обязан ежемесячно в течении 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. По истечении 5 рабочих дней с момента получения акта, Председатель совета дома не направил мотивированный отказ от его подписания, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при

отсутствии претензий к качеству данных услуг в течение текущего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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, возникшей 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 обстоятельств.

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск, должностных лиц Управляющей организации 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 убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.4. В случае нарушения Собственником требований, установленных п. 2.3.8., 2.3.9., 2.3.10. настоящего Договора, Собственник обязуется по требованию Управляющей организации уплатить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования. Указанные денежные средства, уплаченные Собственником помещений многоквартирного дома в качестве штрафа за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора аккумулируются на лицевом счете многоквартирного дома и расходуются Управляющей компанией на общедомовые нужды по решению Совета дома.

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

5.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.7. При невыполнении обязательств, предусмотренных п.п. 2.3.11.-2.3.17. настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный и моральный вред.

5.8. Управляющая организация не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные (не утвержденные) решением общего собрания Собственников, с учетом исключений указанных в настоящем договоре и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.

5.9. 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 свободных денежных средств, находящихся на лицевом счете Многоквартирного дома по оплате за содержание и ремонт жилья и от сдачи во временное владение и (или) пользование с проведением последующего доначисления в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год, с предварительным согласованием с Председателем совета дома.

5.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

6.2. В случае если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

6.3. Управляющая организация за осуществление работ связанных с передачей во временное пользование общего имущества Многоквартирного дома получает вознаграждение в размере, определенном на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Оплата за пользование общим имуществом многоквартирного дома поступает на лицевой счет Управляющей организации.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на один год и вступает в силу с 16 декабря 2016 г. В случае проведения собрания собственников многоквартирного дома по истечении срока действия настоящего договора, и выбора собственниками управляющей организации ООО УК «ЖК Гагаринский» в целях управления многоквартирным жилым домом, настоящий договор пролонгируется на срок, указанный в протоколе общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной 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 надпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

7.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации 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.

7.4. Условия настоящего договора являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

7.5. Договор расторгается по инициативе Управляющей организации в случае:

- если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

- невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ – не состоявшегося очередного общего годового собрания Собственников по вопросу увеличения платы за жилое помещение и невозможностью Управляющей организации выполнять обязательства по Договору без увеличения этой платы.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Споры, возникающие между Собственником помещений многоквартирного дома и Управляющей организацией в процессе исполнения обязательств, указанных в настоящем договоре, стороны стремятся решить путем достижения соглашения по мирным вопросам. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон. Стороны выражают согласие использовать факсимильное воспроизведение подписи при подписании настоящего договора и приложений к нему.

8.4. По настоящему договору управления многоквартирным домом, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме.

8.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО УК «ЖК Гагаринский»

Адрес: 630087, г. Новосибирск, ул. Новогодняя, 24/1

ИНН 5403361143 КПП 540301001 ОГРН 1145476091727

р/с 40702810023250000963

в филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810600000000774

БИК 045004774

Директор  С.А. Живаев/



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	Город Новосибирск, улица Линейная, дом 53
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)- инвентарный номер	
3. Серия, тип постройки	Монолитный ж/бетонный каркас с безбалочными перекрытиями
4. Год постройки	2016 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	0 %
6. Степень фактического износа	0 %
7. Год последнего капитального ремонта	-
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	-
9. Количество этажей	27 (включая подвал и теплый чердак)
10. Наличие подвала	есть
11. Наличие цокольного этажа	нет
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	нет
14. Количество квартир	199 шт.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Физкультурно оздоровительный центр 1073,9 (подвал -499,41 этаж 574,5)
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	-
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	-
18. Строительный объем	67 232,0 м3
19. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	16 877,8 (общ.)+1791,8 (балконы) = 18669 м2
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	12 215 (без балконов)
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1073,9м2
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3588,9 м2
20. Количество лестниц	3(1-пожарная,2-в пристройке, 3-из подвала на 1 этаж)
21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	11364м2(на 2 дома и парковку)
22. Кадастровый номер земельного участка	54:35:033030:224,54:35:033030:269(временные 54:35:033030:507.54:35:033030:506)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
---------------------------------------	--	--

1. Фундамент	Свайное поле монолитная ж/бетонная плита	Удовлетворительное
2. Капитальные (несущие) стены		
наружные	Кирпичные толщ. 250 мм. со слоем утеплителя 160 мм. и штукатурки	Удовлетворительное
внутренние	Двойные кирпичные толщ. по 120 мм. со слоем звукоизоляции внутри, оштукатурены	Удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичные толщ. 120 мм., оштукатурены	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	Ж/бетонные толщ. 200 мм. утеплитель 50 мм, армированная стяжка толщ. 50 мм	Удовлетворительное
междуэтажные	Ж/бетонные толщ. 200 мм., слой звукоизоляции, армированная стяжка толщ. 60 мм.	Удовлетворительное
подвальные	Ж/бетонные толщ. 200 мм., утеплитель 40 мм., армированная стяжка толщ. 60 мм.	Удовлетворительное
санузлов	Ж/бетонные толщ. 200 мм. слой звукоизоляции, армированная стяжка толщ. 60 мм.	Удовлетворительное
(другое)		
5. Крыша	Перекрытие ж/бетонное толщ. 200 мм., пароизоляция, керамзит по уклону, утеплитель толщ. 150 мм., армированная стяжка толщ. 50 мм, гидроизоляция 2слоя	Удовлетворительное
водосточные трубы	-	
внутренний водосток	стальные	Удовлетворительное
(другое)		
6. Места общего пользования		
стены	Кирпичные, оштукатурены и покрашены	Удовлетворительное
потолки	Подвесные типа «Armstrong»	Удовлетворительное
полы	Армированная стяжка, керамогранитная плитка	
окна	ПВХ изделия, 5-ти камерные стеклопакеты	Удовлетворительное
двери	Металлические, щитовые, остекленные	Удовлетворительное
лестничные ступени	Ж/бетонные	Удовлетворительное
лестничные ограждения	Металлические окрашенные	Удовлетворительное
(другое)		
7. Проемы		
окна	ПВХ изделия, откосы оштукатурены	Удовлетворительное
двери	Металлические, щитовые, остекленные, откосы оштукатурены	Удовлетворительное

слуховые окна	нет	
вентиляционные окна	нет	
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Квартиры и помещения общественного назначения – «под самоотделку» : пол –стяжка, потолок - без отделки, стены – штукатурка. МОП (в зависимости от назначения помещения): пол –керамогранит, бетонная поверхность лестниц, стяжка, стены – декоративная штукатурка, окраска, штукатурка; потолок – подвесной типа «Armstrong», окрашенный, без отделки.	Удовлетворительное
наружная	система типа СФТК « LITOTHERM П» со штукатурным слоем и покрытием фасадной краской "AmphiSilan-Plus"	Удовлетворительное
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	нет	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	есть	Удовлетворительное
сети проводного радиовещания	есть	Удовлетворительное
сигнализация	есть	Удовлетворительное
мусоропровод	нет	
мусороуборочные камеры	нет	
лифт	2 шт. грузоподъемностью 1000 кг, 2 шт – 400 кг.	Удовлетворительное
вентиляция	Приточно –вытяжная установка с рекуперативным теплообменником	Удовлетворительное
(другое)		
10 Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	есть	Удовлетворительное
холодное водоснабжен. водоснабжение	есть	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	есть	Удовлетворительное
водоотведение	есть	Удовлетворительное
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	есть	Удовлетворительное

отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы		
АГВ	нет	
(другое) ППА	есть	Удовлетворительное
11. Прочие элементы		
крыльца	ж/бетонные, облицовка керамогранитом	Удовлетворительное
козырьки	ж/бетонные	Удовлетворительное
балконы и лоджии	есть	Удовлетворительное
уличное освещение	есть	Удовлетворительное
бойлеры	нет	
тепловые узлы	есть	Удовлетворительное
водоподкачивающие станции	есть	Удовлетворительное
(другое)	пожарная насосная	Удовлетворительное
12. Замощения		
проезды асфальтовые	есть	Удовлетворительное
тротуары асфальтовые	есть	Удовлетворительное
проезды бетонные	нет	
тротуары бетонные	нет	
прочие покрытия (отмостка)	есть	Удовлетворительное

Директор – ООО УК «ЖК Гагаринский»

 /Живаев С.А./
г.Новосибирск
Российская Федерация

Собственник помещений

_____/ Ф.И.О../

**ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.
3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);
4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).
5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

Директор ООО УК «ЖК Гагаринский»



Собственник помещения

_____/Ф.И.О./

