

г. Новосибирск

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КМС-УЮТ», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Купричева Юрия Александровича, действующего на основании Доверенности № 1 от 12.11.2014 г. с одной стороны и собственник \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: г.Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_, квартира/нежилое помещение № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. на основании свидетельства государственной регистрации на право собственности серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г, выданного \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ договора долевого участия, договора купли-продажи или приватизации, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений, состоявшегося в форме очного (заочного) голосования, заключили настоящий договор о следующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г.Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_ д.№ \_\_\_\_\_ находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

1.2. «Управляющая компания» - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению и содержанию домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Совет дома – избранные из числа собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании лица, участвующие в управлении многоквартирным домом. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые «Управляющей компанией» на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению. В отношениях с Исполнителями «Управляющая компания» действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения, 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Плате БТИ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 г.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым/нежилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения. Ответственность за причинение ущерба ложится на Собственника давшего разрешение.

1.8. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом

управления многоквартирным домом является «Управляющая компания» и Совет дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей компанией» услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимися на законном основании помещениями в этом доме лицами, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

**2.2.** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

**2.2.1.** Обеспечение сохранности общего имущества и общественного порядка в доме и на придомовой территории с привлечением охранного предприятия или консьержкой охраны.

**2.2.2.** Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

**2.2.3.** Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

**2.2.4.** Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

**2.2.4.1.** При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов,

регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

**2.2.4.2.** При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

з) ремонт труб внутреннего водостока;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

**2.2.4.3. Санитарное содержание придомовых территорий:**

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

- уборка территорий от мусора в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;

- промывка урн - 1 раз в месяц;

- уборка газонов - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений - 4 раза в месяц;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

- протирка указателей - 5 раз в год.

#### **2.2.4.4. Санитарное содержание лестничных клеток:**

а) влажная уборка лестничных площадок и маршей:

- Первого этажа - ежедневно, 5 раз в неделю;

- выше первого этажа - 1 раз в неделю;

б) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

в) мытье полов в кабине лифта ежедневно, 5 раз в неделю;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

**2.2.4.5.** Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

**2.2.4.6.** Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

**2.2.4.7.** Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

**2.3.** Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением «Управляющей компании» в соответствии с изменениями действующего законодательства.

**2.4.** Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет «Управляющая компания»:

**2.4.1.** Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора).

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1.** «Управляющая компания» обязуется:

**3.1.1.** Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 10 дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить очередные Общие собрания Собственников многоквартирного дома или проводить их в форме заочного голосования.

**3.1.2.** Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

**3.1.3.** Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

**3.1.4.** Своевременно выносить на Общее собрание утверждение измененных тарифов.

**3.1.5.** Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

**3.1.6.** Не менее одного раза в год и за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.7. Проводить совместные инспекции мест общего пользования и технических помещений, находящихся в общем имуществе собственников многоквартирного дома по запросу и при участии председателя совета дома или уполномоченных им лиц при подаче заявки на имя директора управляющей компании. Срок рассмотрения заявки – 1 рабочий день. В случае чрезвычайных обстоятельств председатель совета дома и/или уполномоченные им лица должны быть допущены для инспекции незамедлительно.

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, а так же целевые сборы и иные платежи на виды работ и услуг утвержденных Общим собранием и распоряжаться ими.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2 месяцев поручать Исполнителю, эксплуатирующему многоквартирный дом применить меры воздействия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании.

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

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. (Постановление Правительства РФ от 13.08.06г. № 491).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке (Постановление Мэрии г. Новосибирска № 690 от 15.06.2006. Об утверждении порядка получения документа о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения).

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение «Управляющей компанией» его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками.

4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 - 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

«Управляющая компания» обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

**4.5.** Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**4.6.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

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

## **5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

**5.1.** Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

**5.2.** Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**6.1.** Договор может быть расторгнут: с обязательным уведомлением сторон не позднее чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае выбора иного способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей компании, либо в случае если «Управляющая компания» не исполняет условия данного договора.

- в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей компании» если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые «Управляющая компания» не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации «Управляющей компании», если не определен его правопреемник.

**6.2.** После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием

Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

## **7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

**7.1.** Решение об организации очередного Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается «Управляющей компанией».

**7.2.** Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путём помещения информации на доске объявлений в холле первого этажа за 10 дней до даты начала проведения собрания.

**7.3.** Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного собрания путём помещения информации на доске объявлений в холле первого этажа за 10 дней до даты проведения собрания или выдачи бюллетеней для заочного голосования под подпись или отправкой письма с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несёт инициатор его созыва.

**7.4.** Результаты голосования (решение) общего собрания многоквартирного дома вывешиваются на доске объявлений в холле первого этажа в течение трёх дней с момента окончания голосования.

Оригинал протокола решения общего собрания многоквартирного дома хранится в офисе Управляющей компании.

## **8. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**8.1.** Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

**8.2.** Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом.

**8.3.** Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

**8.4.** Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме своё заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

**8.5.** Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг

собственникам жилых и нежилых помещений. Входящих в состав общего имущества в данном доме;

8.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.

### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Договор заключен сроком на 1 год.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

«Управляющая компания»

«Собственник»

ООО «КМС-УЮТ»

630112, г. Новосибирск,

ул. Державина, 92/1, тел. 209-15-96

ИНН/КПП 5406763965/540601001

Р/сч. 40702810900010017783

в НФ АКБ «Ланта-Банк» (ЗАО)

г. Новосибирск

к/сч. 30101810000000000837,

БИК 045004837

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ Купричев Ю.А.

Собственник \_\_\_\_\_