

## Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«01» мая 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жуковка», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Каркунова Игоря Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «Трансервис», в лице генерального директора Вершинина Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, являющегося собственником помещений:

1. Квартира 201 общей площадью 59,3 кв.м., свидетельство № 54-54-01/226/2014-784 от 28.07.2014г.
2. Квартира 202 общей площадью 37, 5 кв.м., свидетельство № 54-54-01/226/2014-783 от 28.07.2014г.
3. Квартира 203 общей площадью 38,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/226/2014-782 от 28.07.2014г.
4. Квартира 204 общей площадью 38 кв. м. свидетельство № 54-54-01/226/2014-781 от 28.07.2014г.
5. Квартира 205 общей площадью 38,5 кв. м. свидетельство № 54-54-01/226/2014-780 от 28.07.2014г.
6. Квартира 206 общей площадью 38,3 кв. м. свидетельство № 54-54-01/238/2014-478 от 07.08.2014г.
7. Квартира 207 общей площадью 37,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/238/2014-477 от 07.08.2014г.
8. Квартира 208 общей площадью 62,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/238/2014-476 от 07.08.2014г.
9. Квартира 301 общей площадью 58,2 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-527 от 15.07.2014г.
10. Квартира 302 общей площадью 38,6 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-528 от 15.07.2014г.
11. Квартира 303 общей площадью 38,3 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-529 от 15.07.2014г.
12. Квартира 304 общей площадью 37,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-533 от 16.07.2014г.
13. Квартира 305 общей площадью 38,2 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-534 от 15.07.2014г.
14. Квартира 306 общей площадью 38,3 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-535 от 16.07.2014г.
15. Квартира 307 общей площадью 37,8 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-536 от 16.07.2014г.
16. Квартира 308 общей площадью 62,2 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-537 от 16.07.2014г.
17. Квартира 401 общей площадью 58,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-526 от 15.07.2014г.
18. Квартира 402 общей площадью 38 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-524 от 15.07.2014г.
19. Квартира 403 общей площадью 38,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-517 от 15.07.2014г.
20. Квартира 404 общей площадью 38,4 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-518 от 15.07.2014г.
21. Квартира 405 общей площадью 38,3 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-519 от 15.07.2014г.
22. Квартира 406 общей площадью 38,3 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-520 от 15.07.2014г.
23. Квартира 407 общей площадью 38,2 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-521 от 15.07.2014г.
24. Квартира 408 общей площадью 62,6 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-992 от 17.07.2014г.
25. Квартира 501 общей площадью 57,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-993 от 17.07.2014г.
26. Квартира 502 общей площадью 37,4 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-994 от 17.07.2014г.
27. Квартира 503 общей площадью 38,1 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-995 от 17.07.2014г.
28. Квартира 504 общей площадью 37,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-996 от 17.07.2014г.
29. Квартира 505 общей площадью 37,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-997 от 17.07.2014г.
30. Квартира 506 общей площадью 37,8 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-998 от 17.07.2014г.
31. Квартира 507 общей площадью 37,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-999 от 17.07.2014г.
32. Квартира 508 общей площадью 62 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-1 от 17.07.2014г.
33. Квартира 601 общей площадью 57,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-2 от 17.07.2014г.
34. Квартира 602 общей площадью 36,8 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-3 от 17.07.2014г.
35. Квартира 603 общей площадью 37,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-4 от 16.07.2014г.
36. Квартира 604 общей площадью 37,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-5 от 17.07.2014г.
37. Квартира 605 общей площадью 37,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-6 от 17.07.2014г.
38. Квартира 606 общей площадью 37,6 кв. м., свидетельство № 54-54-01/298/2014-7 от 17.07.2014г.
39. Квартира 607 общей площадью 37,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-644 от 18.07.2014г.
40. Квартира 608 общей площадью 61,6 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-652 от 15.07.2014г.
41. Квартира 701 общей площадью 57,3 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-649 от 15.07.2014г.
42. Квартира 702 общей площадью 37,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-648 от 15.07.2014г.
43. Квартира 703 общей площадью 37,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-645 от 15.07.2014г.
44. Квартира 704 общей площадью 38,1 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-461 от 18.07.2014г.
45. Квартира 705 общей площадью 37,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-638 от 18.07.2014г.
46. Квартира 706 общей площадью 38 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-639 от 18.07.2014г.
47. Квартира 707 общей площадью 37,3 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-643 от 18.07.2014г.
48. Квартира 708 общей площадью 61,6 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014-642 от 18.07.2014г.
49. Квартира 801 общей площадью 58,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/270/2014- 632 от 17.07.2014г.

Андреева



105. Квартира 1504 общей площадью 37,2 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-878 от 10.07.2014г.  
106. Квартира 1505 общей площадью 86,1 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-877 от 10.07.2014г.  
107. Квартира 1506 общей площадью 37,1 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-876 от 09.07.2014г.  
108. Квартира 1507 общей площадью 61,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-875 от 09.07.2014г.  
109. Квартира 1601 общей площадью 57,7 кв. м., свидетельство № 54-54-01/231/2014-874 от 09.07.2014г.  
110. Квартира 1602 общей площадью 37,2 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-747 от 24.07.2014г.  
111. Квартира 1603 общей площадью 37,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-746 от 29.07.2014г.  
112. Квартира 1604 общей площадью 120,8 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-745 от 24.07.2014г.  
113. Квартира 1605 общей площадью 121 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-744 от 24.07.2014г.  
114. Квартира 1606 общей площадью 37,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-739 от 29.07.2014г.  
115. Квартира 1607 общей площадью 37,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-740 от 29.07.2014г.  
116. Квартира 1608 общей площадью 62,1 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-741 от 29.07.2014г.  
117. Квартира 1701 общей площадью 57,8 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-742 от 29.07.2014г.  
118. Квартира 1702 общей площадью 37,5 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-743 от 29.07.2014г.  
119. Квартира 1703 общей площадью 37,4 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-734 от 25.07.2014г.  
120. Квартира 1704 общей площадью 61,9 кв. м., свидетельство № 54-54-01/254/2014-735 от 24.07.2014г.  
121. Нежилое помещение, общей площадью 129,7 кв. м., свидетельство № 54-054-01/238/2014-430 от 16.07.2014г.  
122. Нежилое помещение общей площадью 100,5 кв.м., свидетельство № 54-54-01/238/2014-432 от 21.07.2014г.  
123. Нежилое помещение общей площадью 146,7 кв.м., свидетельство № 54-54-01/226/2014-759 от 29.07.2014г.  
124. Нежилое помещение общей площадью 215,6 кв.м., свидетельство № 54-54-01/226/2014-762 от 29.07.2014г.
- в многоквартирном доме по адресу ул. Крылова, 64/1, г. Новосибирск (далее Многоквартирный дом) именуемое, в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения собственника помещений в Многоквартирном доме.

Решение собственника помещений в многоквартирном доме об утверждении и о заключении настоящего Договора хранится в Управляющей организации по адресу: г. Новосибирск, ул. ул. Победы 55, оф.2 этаж.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме, данный договор утверждается решением общего собрания собственников помещений и принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в общем собрании собственников помещений (статья 46 ЖК РФ).

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. Данный договор не противоречит Жилищному кодексу РФ, Гражданскому кодексу РФ, постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

## **2. Предмет договора**

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, определенную разделом 7 и перечнем работ и услуг настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

## **3. Цена договора**

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по содержанию общего имущества, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в течение года.

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

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством, утверждён общим собранием Собственников и указан в Приложении 1 к настоящему договору (п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

## 5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг (далее - Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, и указан в Приложении 2 к настоящему Договору (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию 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. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее 10 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом.

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

6.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем утвержденном на общем собрании собственников помещений, в объеме, утвержденном голосованием собственников с условием безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.4. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.5. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурс снабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.6. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание общего имущества, а также платы за коммунальные и другие услуги.

6.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов (п. 27 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

6.1.9. 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.

6.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно (п. «м» ч. 31 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.1.11. Рассматривать обращения Собственника или уполномоченных ими лиц по фактам неполучении платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.12. 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 (п. «и» ч. 31 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим двухсторонним актом.

6.1.14. 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, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов (п. 68 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.1.15. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее, чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, если иные условия предоставления платежных документов не приняты на общем собрании собственников.

6.1.16. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон).

6.1.17. Обеспечить по требованию Собственника выдачу справки установленного образца, копии из лицевого счета Собственника и иные предусмотренные действующим законодательством документы

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

6.1.19. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.20. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления.

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

6.1.22. Осуществлять обработку персональных данных Пользователей при выполнении обязательств по настоящему договору, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу их третьим лицам, если это необходимо для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Пользователи дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств Пользователи помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных Пользователей и безопасность этих данных при их обработке.

В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При принятии собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурс снабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурс снабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурс снабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

6.1.23. Предоставлять Собственнику по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в рамках стандарта раскрытия информации (ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731)

6.1.24. 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 и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

6.1.25. Передать техническую документацию 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.

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.

6.1.27. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещений, коммунальных и иных услуг (п. 31 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

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

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

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника сумму неплатель, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством (ст. 153, 155 ЖК РФ).

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством (пп. 114-122 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

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.

## **6.3. Собственник обязан:**

6.3.1. Поддерживать 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, кондиционирования, в сроки, установленные законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места (п. 15 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

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

6.3.3. 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 (пп. «е» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.3.4. 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 (пп. «а» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду (пп. «з» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.3.6. 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.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства (ст. 26, 29 ЖК РФ).

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

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги с момента возникновения права собственности или в иных случаях, предусмотренных частью 2 статьи 153 ЖК РФ.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии) (ст. 13 ФЗ от 23.11.2009 г. № 261).

6.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному им лицу не позднее 25 числа каждого месяца. В случае нарушения со стороны собственника обязанности по передаче показаний приборов учета, управляющая организация оставляет за собой право не производить перерасчет за период времени, когда показания не были переданы собственником жилого помещения в управляющую организацию.

## **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 (пп. «а» п. 35 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения. (пп. «б» п. 35 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение (пп. «г» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией (пп. «в» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

#### **6.5. Собственник имеет право:**

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

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 (глава 9 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

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

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации (п. 42 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы, в случае отсутствия выполнения работ;

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

6.5.7. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

### **7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилищно-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 общего имущества, включающая плату за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

7.1.2. Ежемесячный размер платы по каждому помещению рассчитывается произведением утвержденного общим собранием собственников помещений размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения

7.1.3. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в Приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий договора.

7.1.4. Если собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за содержание и ремонт жилья, то Управляющая организация вправе воспользоваться способом установления размера платы в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ);

7.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию 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. неоказания 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.

7.1.6. В случае выявления нарушений в содержании общего имущества органами исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, и последующем исправлении Управляющей организацией выявленных недостатков, не связанных с работами, регулярно производимыми в штатном режиме для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, стоимость таких работ может

быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с размером общей площади занимаемого помещения. Для включения стоимости таких работ в плату за содержание и ремонт общего имущества не требуется особого решения общего собрания собственников в доме. Стоимость дополнительных работ включается в плату в последующих месяцах после устранения недостатков при уведомлении собственника.

7.1.7. 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 (п. 14 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

7.1.8. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов.

7.1.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.10. 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 РФ.

7.1.11. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (ч. 1, ст. 155 ЖК РФ).

7.1.12. Плата за содержание общего имущества, а также коммунальные услуги вносится на основании платежного документа предоставляемого Управляющей организацией.

7.1.13. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

7.1.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

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

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.3. Собственник несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору. При этом:

8.3.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.3.2. 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.

8.3.3. 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, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством (пп. «е» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

8.3.4. В случае непринятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация исправляет выявленные недостатки, не связанные с работами, регулярно производимыми в штатном режиме для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с размером общей площади занимаемого помещения. Для включения стоимости таких работ в плату за содержание и ремонт общего имущества не требуется особого решения общего собрания собственников в доме. Стоимость дополнительных работ включается в плату в следующих месяцах после устранения недостатков при уведомлении собственника.

## **9. Срок действия Договора**

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

9.2. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).



9.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

#### 10. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

10.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

10.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

10.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут: в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации - в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания (ч. 8.2ст. 162 ЖК РФ);

б) 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.

в) по инициативе Управляющей организации в случае, невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ.

10.1.3. По соглашению сторон.

10.1.4. В судебном порядке.

10.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

10.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

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

10.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

10.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

#### 11. Заключительные положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.2. Протоколы хранятся в течение срока действия договора.

11.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение №1: Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2: Стоимость, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Приложение №3: Финансовый отчет о выполнении работ и услуг по управлению многоквартирным домом

Приложение №4: Правила проживания в многоквартирном доме

Приложение №5: Предельные сроки устранения неисправностей

#### 12. Подписи Сторон

ООО Управляющая организация «Жуковка»

Собственник помещений : АО «Трансервис»

630123, г. Новосибирск, ул. Победы 55, оф2  
ИНН 5402011876, КПП 540201001  
р/сч 407 028 103 005 049 300 85  
в Новосибирском филиале АО «ЮниКредит Банк»,  
к/с 30101810150040900818, БИК 045004818

Директор / Каркинов И.О./

М.П.



630132, г. Новосибирск, ул.Красноярская,35,2эт  
ИНН 5407181328, КПП 540701001  
р/с 407 028 107 004 000 024 38 в  
Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» банка ВТБ (ПАО)  
г. Москва  
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Генеральный директор / Вершинин Д.В./

М.П.

