ДОГОВОР №230____
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Новосибирск **"21"мая 2013 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «КМС-Уют», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Купричева Юрия Александровича, действующего на основании Доверенности с одной стороны и собственник(и)_____
_____
_____
многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: г. Новосибирск, ул. Первомайская д.230 квартира № _____общей площадью_____ кв. м. на основании свидетельства государственной регистрации на право собственности серии_____№_____от_____20___г, выданного_____
_____,
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 голосования, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Новосибирск, ул.Первомайская д.№230, 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 принадлежащей ему квартиры.

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. Члены совета дома обязаны выбрать из своего состава председателя Совета 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 домовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте № _____от «_____» _____ г.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым 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 правопорядка в доме и на придомовой территории с привлечением охранного предприятия.

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, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) 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) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

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

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

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

и) ремонт труб внутреннего водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.4.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противо-гололедными 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) мытье лестничных площадок и маршей в домах с лифтами:

- Первого этажа – ежедневно, 5 раз в неделю ;
- выше первого этажа - 1 раз в неделю;

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

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

д) мытье окон - 2 раза в год;

е) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

ж) 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, водоотведению, 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 изменённых 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 старшего по дому или уполномоченных им лиц при подаче заявки на имя директора управляющей компании. Срок рассмотрения заявки – 1 рабочий день. В случае чрезвычайных обстоятельств старший по дому 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 утверждённых 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. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими 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, утверждаемом 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 2месяца;

- 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

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 5 лет.
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»
ООО «КМС-Уют»
630089, г. Новосибирск,
ул. Адриена Лежена, 23
ИНН/КПП 5401334722/540101001
Р/с 40702810801150000075
в ОАО «МДМ Банк» г. Новосибирск
К/с 30101810100000000821
БИК 045004821

Директор _____ Купричев Ю.А.

«Собственник»

_____
(фамилия)

_____
(имя, отчество)

Паспорт _____
(серия, номер, когда и кем выдан)

_____

Зарегистрирован по адресу_____

_____
(по паспорту)

Собственник _____