

## Договор № управления многоквартирного дома

г. Новосибирск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профессиональный подход», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Павлова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_ (далее – «Многokвартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома (протокол от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ . № \_\_\_\_\_).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений Многоквартирного дома.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, утвержденными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также организация предоставления коммунальных услуг Собственникам.

2.2. По настоящему Договору Управляющая компания в течение согласованного настоящим Договором срока, обязуется: выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, организовать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3. По настоящему Договору Собственники обязуются оплачивать Управляющей компании, выполненные в соответствии с настоящим Договором работы и оказанные услуги в порядке и размере, установленном Договором.

### 3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома, обслуживаемого по настоящему Договору Управляющей компанией, определен в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ

3.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – определяются в соответствии с действующим законодательством.

### 4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

4.1. Объем услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, условия их оказания и выполнения определены перечнем услуг и работ, указанным в **Приложении № 2** настоящего Договора.

4.2. Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества Многоквартирного дома, условия их оказания и выполнения устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, условия их оказания и выполнения можно корректировать в сторону увеличения объемов оказания услуг, по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома в течение указанного выше срока.

4.4. Управляющая компания по результатам осенне-весенних осмотров многоквартирного дома готовит план мероприятий проведения текущего ремонта: по видам работ, ориентировочных затрат и

сроков выплат, Совету многоквартирного дома для представления общему собранию Собственников дома.

Текущий ремонт Многоквартирного дома производится по результатам решения общего собрания Собственников с определением вида ремонта, цены и сроков выплат.

## **5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

5.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период в один год.

5.2. Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доли Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество.

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства (Приложение № 2 к настоящему договору).

По истечении первого года действия Договора размер платы может быть пересмотрен, решением общего собрания собственников дома.

5.4. По истечению одного года Управляющая компания вправе при расчете размера платы за жилое помещение на основании изменения потребительских цен и уровня инфляции может индексировать (увеличить или уменьшить) Плату за помещение, каждого календарного года, но не более чем на 15% без проведения общего собрания при условии того, что не изменился как состав общего имущества, так и объем производимых работ и услуг в случае, если собственники помещений не исполнили обязанность по проведению общего собрания.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, определенном федеральным законом. До ввода индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета в эксплуатацию Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

5.6. При изменении уполномоченными органами власти тарифов на коммунальные услуги не требуется заключение дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

5.7. Управляющая компания информирует Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информация об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги транслируется путем размещения объявления в общедоступных местах многоквартирного дома, в том числе на информационных стендах или на сайте управляющей организации.

5.8. Собственник помещения ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, обязан сообщить показания приборов учета горячего и холодного водоснабжения, потребленной электроэнергии в Управляющую компанию для произведения расчетов к оплате за коммунальные услуги.

5.9. Собственник помещения ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, в установленном настоящим Договором размере, на основании выставленных платежных документов производит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.10. Прием платежей за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в: почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков, с использованием электронных или иных платежных систем путем перечисления на расчетный счет управляющей компании.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Управляющая компания обязана:**

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору не ранее 10 рабочих дней со дня принятия решения о выборе управляющей организации (протокол собрания от «01» 2015 г.).

6.1.2. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок, лестничных площадок, подъездных, подвальных, чердачных и иных нежилых помещений общего пользования, придомовой территории.

6.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных сторонних организаций и специалистов, имеющих необходимое оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.1.4. В соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда проводить: осенне-весенние, а также профилактические осмотры общего имущества Многоквартирного дома и вносить в техническую документацию корректировку данных, отражающих техническое и эксплуатационное состояние Многоквартирного дома. Результаты осмотров предлагают на рассмотрение Совета дома с предложением о проведении текущего ремонта общего имущества. Оформление проектно-сметной документации оформляется дополнительным соглашением сторон.

6.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

6.1.7. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору. Прием платежей за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в: почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков, с использованием электронных или иных платежных систем путем перечисления на расчетный счет управляющей компании.

6.1.8. При изменении размера платы за коммунальные и иные услуги производить Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения, в том числе в случае нарушения бесперебойного обслуживания и подачи коммунальных услуг за время их отсутствия в соответствии с законодательством.

6.1.11. Создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников помещений согласно предоставленных Собственником правоустанавливающих документов.

6.1.12. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда Многоквартирного дома, а также доводить эту информацию до Собственников через размещение на сайте Управляющей компании:

- о нормативных показателях жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления;
- об изменении размеров установленных платежей, тарифов на коммунальные услуги;
- номера телефонов аварийных служб;
- иной необходимой для Собственников информации.

## 6.2. Управляющая организация имеет право:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаний приборов учета

6.2.3. Взыскивать с Собственников в установленном законом порядке задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, пени за просрочку платежей, причиненные убытки, судебные расходы.

6.2.4. Ограничивать предоставление Собственникам услуг по подаче горячей воды и электроэнергии в соответствии с законодательством РФ в случае просрочки оплаты услуг до ликвидации задолженности и оплаты за подключение услуги

6.2.5. В случае предписания(й), выданного органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда (Государственная жилищная инспекция), работы и услуги не входящие состав перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устраняются:

- недостатки строительства - в течение гарантийного срока застройщиком,
- за счет Собственников Многоквартирного дома.

6.2.6. На безвозмездной основе использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для размещения материалов, оборудования, инвентаря в пределах, необходимых для исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

6.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании в рамках исполнения настоящего Договора по согласованию с Советом дома.

6.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников.

6.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

6.2.11. В случае непредставления Собственником помещения до последнего дня текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, несанкционированного подключения прибора учета или вмешательства в работу прибора учета, которое не позволяет достоверно установить количество потребленной коммунальной услуги, произвести расчет размера оплаты коммунальной услуги исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса

потребителем, определенного по показаниям индивидуального (квартирного) или общего прибора учета за период не менее 12 месяцев, а в случае если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета. При этом, такой порядок расчетов применяется Управляющей компанией с даты проведения последней проверки работы приборов учета, но не более трёх расчетных периодов подряд.

6.2.13. Управляющая компания имеет право по решению общего собрания собственников инвестировать денежные средства от хозяйственного оборота общего имущества, на содержание и ремонт, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками, с учетом затрат по управлению.

6.2.14. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и коммунальных услуг (ресурсов), так же прочих услуг (ресурсосбережение, и др.) направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг: оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту; компенсацию инвестированных управляющей компанией в общее имущество средств; возмещение убытков по актам вандализма; штрафным санкциям, связанным с управлением многоквартирным домом.

6.2.15. Доходы, полученные за коммунальные услуги, превышающие расходы по оплате коммунальных ресурсов (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также ликвидацию аварий.

Двадцать пять процентов от средств, полученных в результате экономии, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

### 6.3. Собственник обязан:

6.3.1. В порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора, оплачивать предоставляемые Управляющей компанией работы и услуги по настоящему Договору.

6.3.2. Выполнять правила и требования пользования помещениями: эксплуатационные, санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные предусмотренные законодательством, а так же:

- использовать принадлежащее Собственнику помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

- бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

- поддерживать чистоту и порядок на лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках и других местах общего пользования. Не допускать складирование мусора и бытовых отходов в местах общего пользования внутри здания;

- выносить крупногабаритный мусор, пищевые, бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать засорения канализации;

- соблюдать правила пожарной безопасности;

- не допускать курения в местах общего пользования.

6.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

6.3.4. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

6.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в т.ч. не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

Повторная пломбировка приборов учета услуга по отдельному договору Собственника и Управляющая компания.

6.3.6. Не производить самостоятельно слив воды из системы приборов отопления, а в аварийной ситуации обязательно сообщить в Управляющую компанию

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

6.3.9. При проведении монтажных и отделочных работ, при осуществлении перепланировки и переустройства принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать требования действующего

законодательства. Вывоз строительного мусора и уборку мест общего пользования осуществлять самостоятельно.

6.3.10. Немедленно сообщать о сбоях в работе инженерных систем, оборудования общего назначения и других неисправностей на общем имуществе, в аварийную службу Управляющей компании.

6.3.11. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных систем и оборудования в помещении Собственника незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу. Принять все меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

6.3.12. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику для осмотра инженерного оборудования и контроля, а так же выполнения необходимых работ связанных с ликвидацией аварий.

6.3.13. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о подписании акта приема-передачи помещения от застройщика с предоставлением его копии;
- о регистрации прав собственности на помещение с предоставлением копии свидетельства и оригинала для сверки в течение месяца с момента государственной регистрации;
- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, о наличии льгот для расчетов платежей за коммунальные услуги по настоящему договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот;
- контактные телефоны Собственника, электронную почту.

6.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего договора.

#### 6.4. Собственник имеет право:

6.4.1. Требовать от Управляющей компании надлежащего и качественного исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии с установленными нормами и стандартами.

6.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными нормативно - правовыми актами в сфере жилищного законодательства.

6.4.3. Получать информацию от Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством.

### **7. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Порядок определения размера платежей

7.1.1. Платежи за жилищно-коммунальные услуги для Собственников включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

7.1.2. Ежемесячный размер платежей за содержание и ремонт общего имущества по каждому помещению устанавливается из расчета размера платы за 1 кв.м. соразмерно общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (**Приложение № 2**).

7.1.3. Размер платежей за коммунальные услуги на личные нужды Собственника (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) определяется произведением тарифа (в соответствии установленными на территории муниципального образования) на фактическое или нормативное потребление; основанием фактического объема являются показания поверенных приборов учета. В случае отсутствия приборов учета или нарушения их поверки размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с нормативами потребления, установленными на территории муниципального образования. Размер платы за отопление определяется в соответствии с тарифами, установленными на территории муниципального образования, а также Правил предоставления коммунальных услуг установленных Правительством РФ.

7.1.4. Размер платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) определяется в соответствии с тарифами и нормативами, установленными на территории муниципального образования, потребления на общедомовые нужды на основании показаний общедомовых приборов учета из расчета общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

7.1.5. Размер платежей за пользование третьими лицами общим имуществом Многоквартирного дома определяется разделом 8 настоящего Договора из расчета площади пользования общим имуществом.

## 7.2. Порядок начисления платежей

### 7.2.1. Начисление платежей осуществляется

- с момента ввода жилого дома в эксплуатацию на основании акта приема-передачи помещения от застройщика;

- с момента перехода права собственности;

- с момента заключения договора найма;

7.2.2. Льготы по уплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.4. Денежные средства Собственников помещений, оставшиеся на лицевом счете Многоквартирного дома, подлежат использованию Управляющей организацией для оплаты работ/услуг в последующие периоды срока действия Договора.

## 7.3. Порядок внесения платежей

7.3.1. Собственник обязан ежемесячно производить платежи за услуги по настоящему Договору по единому платежному документу (квитанции), полученному от Управляющей компании.

7.3.2. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

### 7.3.3. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

## **8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

8.1. Общее имущество многоквартирного дома может быть передано в пользование третьим лицам на основании договоров (договора аренды нежилого помещения, договора на право использования конструктивных элементов здания и/или конструктивных элементов помещений здания, договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договора на размещение рекламы), заключенных на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома, а в случае отсутствия таких решений, - на условиях, определяемых управляющей компанией.

8.2. Контроль исполнения третьим лицом договора передачи в пользование общего имущества Многоквартирного дома осуществляет Управляющая компания.

8.3. За ведение договора передачи в пользование третьим лицам общего имущества Многоквартирного дома Управляющая компания получает вознаграждение в размере 25 % от стоимости заключенных договоров.

## **9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

9.1. Контроль исполнения Управляющей компанией настоящего Договора осуществляется Советом дома в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

9.2. Управляющая компания так же обязана предоставить исчерпывающую информацию по исполнению данного договора любому Собственнику по его требованию.

9.3. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей компании, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. В случае если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель) предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только те положения пунктов настоящего Договора, которые указаны в дополнительном соглашении к настоящему Договору (далее – Соглашение), при этом:

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения вносится непосредственно нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых и нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и другими Собственниками, имуществу которых нанесен ущерб.

11.3. Собственник, не обеспечивший доступ в помещения должностных лиц Управляющей компании и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

12.1. Управляющая компания приступает к исполнению своих обязанностей по истечении 30 дней с момента заключения настоящего договора.

12.2. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

12.3. При отсутствии письменного заявления на расторжение или изменения условий Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

12.4 В случае направления настоящего договора собственнику помещения многоквартирного дома, настоящий договор является офертой в соответствии со ст. 435 ГК РФ.

12.5 Договор так же считается заключенным в случае совершения собственником помещения, получившим настоящий договор, в течение одного года, действий по оплате услуг управляющей организации. Оплата услуг управляющей организации по данному договору является полным и безоговорочным Акцептом настоящего договора в соответствии со ст. 438 ГК РФ.

## **13. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

13.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

13.1.1 Настоящий Договор может быть изменён только по соглашению сторон.

13.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке;

а) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или выборе иной управляющей компании, с назначением уполномоченного лица решением собрания собственников в связи с неисполнением Управляющей компанией существенных условий настоящего договора, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до расторжения настоящего Договора, путем предоставления ей заверенной копии протокола и решения общего собрания Собственников, бюллетеней голосования (решений собственников) и документов, подтверждающих право на участие в собрании;

б) по инициативе Управляющей компании в случае, если Управляющая компания не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе, если собственники приняли иные условия управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о пролонгации договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании, о чем Собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за 90 дней до даты расторжения настоящего Договора.

13.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в п. 13.1.2. Договора Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

13.3. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей компанией услуг/работ по настоящему договору, при условии, что эти услуги/работы были запланированы и согласованы с Собственниками Многоквартирного дома. Расторжение Договора также не является основанием для неисполнения

Управляющей компанией оплаченных услуг/работ в рамках настоящего договора вплоть до полного их исполнения.

13.4. В случае переплаты Собственниками средств за работы/услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

13.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента ее получения. В случае, если указанные споры не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в по месту нахождения Управляющей компании, в том числе споры по взысканию задолженности с собственников помещений.

13.6. Управляющая организация за 30 дней до даты прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо любому из Собственников.

#### 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень и стоимость услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией по содержанию и ремонту.
- Приложение № 3 Форма отчета управляющей организации.
- Приложение №4 Подписи собственников помещений Многоквартирного дома.

#### 16. Подписи Сторон

<p><b>ООО Управляющая компания</b> <b>«Профессиональный подход»</b> 630082,г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук,238 ИНН 5402570313/540201001 ОГРН 1135476178738 р/сч. р/с 40702810044050001263 в СИБИРСКОМ БАНКЕ СБЕРБАНКА РОССИИ БИК 045004641 к/сч 30101810500000000641</p> <p>Директор _____ <b>А.С. Павлов</b></p>	<p>Собственники помещений</p> <p>Настоящий договор заключен в соответствии со ст. ч.3 ст. 432, 438 ГК РФ, и ст.162 ЖК РФ на основании решения о заключении договора принятого по результатам голосования на общем собрании собственников помещений в соответствии с протоколом № 1</p> <p>От « » 2015г.</p>
--	---

**Состав общего имущества многоквартирного дома.**

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).	Согласно технического паспорта многоквартирного дома
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	Согласно технического паспорта многоквартирного дома
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	Согласно технического паспорта многоквартирного дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке.	Согласно технического паспорта многоквартирного дома

Директор  
ООО Управляющая компания  
«Профессиональный подход»

\_\_\_\_\_/А.С. Павлов/

**Перечень всех работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в многоквартирном доме и их стоимость.**

Адрес дома		<b>ул. Большая, 612-630 (10 МКД)</b>		
	Общая площадь помещений, в том числе:	Условия выполнения работ и оказания услуг	-	
	жилая площадь		-	
	площадь нежилых помещений		-	
Перечень видов работ и услуг			Стоимость работ и услуг в <u>год</u> , рублей	Цена на 1 кв.м. общей площади, рублей в месяц
1	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов многоквартирного дома</b>	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек т.д.,	<b>356497,75</b>	<b>2,21</b>
2	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления и поливочных систем; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности; эксплуатация ИТП	<b>184714,86</b>	<b>5,05</b>
3	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	Круглосуточно	<b>129048,96</b>	<b>0,80</b>
4	<b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>		<b>588785,88</b>	<b>3,65</b>
	Подметание полов лестничных площадок и маршей	5 дней в неделю	279673,29	1,73
	Мытье полов лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	238458,28	1,48
	влажная протирка стен, дверей, плафонов, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц	22727,13	0,14
	уборка площадки перед входом в подъезд (в теплый период)	1 раз в неделю	26495,36	0,16
	мытьё окон	2 раза в год	21431,81	0,13
5	<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома</b>		<b>1008195,00</b>	<b>6,25</b>
5.1.	<b><i>в теплый период</i></b>		<b>373032,15</b>	<b>4,63</b>
5.1.1.	Подметание территории асфальта и уборка мусора ( в том числе уборка урн при их наличии)	5 раз в неделю	165999,31	2,06
5.1.2.	Уборка территории газонов	3 раза в неделю	93258,04	1,16
5.1.3.	Кошение газонов	По мере необходимости	57819,98	0,72
5.1.4.	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	55954,82	0,69

5.2.	<b>в холодный период</b>		<b>635162,85</b>	<b>7,88</b>
5.2.1.	Подметание территории асфальта и уборка мусора (в том числе урн при их наличии)	5 раз в неделю	254065,14	3,15
5.2.2.	сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки в дни сильных снегопадов	247713,51	3,07
5.2.3.	посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололёда	30233,75	0,37
5.2.4.	очистка от наледи и удаление уплотненного снега	по мере необходимости	11687,00	0,14
5.2.5.	уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	27947,17	0,35
5.2.6.	очистка контейнерной площадки	5 раз в неделю	63516,29	0,79
6	<b>Мех. уборка дворовой территории, вывоз снега</b>	по мере необходимости (в зимний период)	<b>371015,76</b>	<b>2,30</b>
7	<b>Дератизация, дезинсекция</b>	дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция- 2 раза в год	<b>8065,56</b>	<b>0,05</b>
8	<b>Вывоз и утилизация КГО</b>	по мере необходимости (5 раз в неделю)	<b>59685,14</b>	<b>0,37</b>
9	<b>Вывоз и утилизация ТБО</b>	Ежедневно	<b>180668,54</b>	<b>1,12</b>
10	<b>Содержание охраны</b>	круглосуточно	<b>141870,91</b>	<b>2,00</b>
	<b>Итого стоимость работ и услуг</b>		<b>3028548,36</b>	<b>23,80</b>
11	<b>Управление многоквартирным домом</b>	Планирование работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков; оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами, взыскание задолженности по оплате ЖКУ, ведение тех.документации, работа с обращениями собственников, начисление собственникам за ЖКУ, предоставление единых квитанций, представление интересов собственников перед ресурсоснабжающими организациями и др.	<b>302 854,84</b>	<b>2,38</b>
	<b>Итого стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома</b>		<b>3331403,20*</b>	<b>26,18*</b>

**\* Цены и стоимости, приведённые в договоре, поставлены для примера. Реальные цены и стоимости рассчитываются для каждого многоквартирного дома отдельно в зависимости от пожеланий собственников.**

Директор  
ООО Управляющая компания  
«Профессиональный подход»

\_\_\_\_\_/А.С. Павлов/

**Форма**  
**ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.**

**УТВЕРЖДЕНО**

Протокол собрания  
собственников помещений  
от \_\_. \_\_\_\_\_.2015 г. № 1

**Отчет**  
**управляющей организации**  
**ООО Управляющая компания «Профессиональный подход»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: ул. \_\_\_\_\_ №

**1. Обращение руководителя управляющей организации**  
(по желанию управляющей организации)

**2. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_
3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
4. Год постройки \_\_\_\_\_
5. Количество этажей \_\_\_\_\_
6. Наличие подвала \_\_\_\_\_ кв. м.
7. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
8. Количество квартир \_\_\_\_\_
9. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
10. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м.
11. Площадь:
  - а) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_ кв. м;
  - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) \_\_\_\_\_ кв. м;
  - в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) \_\_\_\_\_ кв. м.
12. Площадь лестниц, включая коридоры \_\_\_\_\_ кв. м.
13. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) \_\_\_\_\_ кв. м.
14. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) \_\_\_\_\_ кв. м.
15. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м.
16. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию			
1.1.			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
2. Работы по текущему ремонту			
2.1 (расписать по-объектно)			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
2. Работы по капитальному ремонту			
2.1 (расписать по-объектно)			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
<b>ВСЕГО работ по содержанию ремонту:</b>			
<b>ВСЕГО по Договору</b>			

**Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за \_\_\_\_\_ г.**

	Содержание и ремонт общего имущества (руб.)
1. Сальдо на начало отчетного года («-» - перевыполнено работ; «+» - остаток неиспользованных денежных средств)	
2. Доходы	
2.1. Объем денежных средств подлежащих к оплате за период (начислено за период собственникам)	
2.2. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	
3. Расходы	
3.1. Выполнено работ/оказано услуг	
3.2. Выплачено лицам, осуществляющим контроль за деятельностью Управляющей организации	
4. Сальдо на конец отчетного периода («-» - перевыполнено работ; «+» - остаток неиспользованных денежных средств)	
5. Справочно:	
5.1. Фактически получено денежных средств от собственников помещений за отчетный период	
5.2. Задолженность собственников помещений на начало периода	
5.3. Задолженность собственников помещений на конец периода	

Директор  
ООО Управляющая компания  
«Профессиональный подход»

\_\_\_\_\_/А.С. Павлов

М.П.  
Дата \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Исполнитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тел: \_\_\_\_\_

