

# Договор управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_

г. Новосибирск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

ЗАО «Управляющая компания «СПАС – Дом» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице

\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ Новосибирска, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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 иным действующим и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным пользующимся помещениями лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

## 3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Механизированная уборка и вывоз снега с придомовой территории осуществляются Управляющей организацией по мере необходимости, с начислением размера платы исходя из стоимости фактически выполненных работ.

## 4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

## 5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение и коммунальные услуги и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту 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 в рамках минимального перечня.

## 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 со дня его подписания.

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 и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

6.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки или осуществить перерасчет в установленном законом порядке.

6.1.5. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением и исполнением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

6.1.6. Обеспечивать начисление и прием от Собственника платы за жилое помещение (содержание, текущий ремонт общего имущества, коммунальный ресурс на содержание общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом), коммунальные и другие услуги.

6.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника (наймодателя) помещения в случае установления им платы нанимателю меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты оставшейся части в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварии.

6.1.9. Организовать проведение работ по устранению ситуаций, которые могут угрожать жизни и здоровью граждан, подлежащих экстренному устранению и произвести начисление стоимости этих работ на лицевые счета собственникам.

6.1.10. Вести и хранить документацию, полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

6.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные законодательством сроки.

6.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в соответствии с требованием действующего законодательства.

6.1.13. 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 требованиями действующего законодательства.

6.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов и размера платы, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома или в пунктах приема платежей Управляющей организации.

6.1.15. По требованию Собственника предоставлять платежные документы не позднее чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в пункты приема платежей Управляющей организации.

6.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации путем размещения в общедоступных местах Многоквартирного дома, в ЖЭУ, на сайте управляющей организации.

6.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.18. Информировать Собственника о необходимости проведения текущего и(или) капитального ремонта путем предоставления актов сезонного осмотра либо путем размещения информации в общедоступных местах.

6.1.19. Представлять в течение 1 квартала, следующего за отчетным Собственнику, указанному в решении общего собрания собственников, отчет об исполнении договора управления, при отсутствии такого решения – любому из собственников.

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

6.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию для ознакомления, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.1.23. 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, после уплаты налогов и удержания процентов за сопровождение данных договоров в размере от 15 до 30%, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, а также на иные расходы, утвержденные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.1.24. Передать имеющуюся 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, товариществу собственников жилья, либо - в случае непосредственного

управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.25. Осуществлять функции, связанные с получением платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

- начислять платежи физических и юридических лиц и предъявлять их к оплате;
- производить сверку расчетов с физическими и юридическими лицами;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению физическими и юридическими лицами задолженности по оплате за жилое

помещение, коммунальные и иные услуги.

6.2. Управляющая организация вправе:

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

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

6.2.3. Взыскивать с Собственника (нанимателя) сумму неплатежей, иные расходы, а также пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. В случае неполной оплаты потребителем какой-либо коммунальной услуги (коммунальных услуг) ограничить и/или приостановить предоставление коммунальной услуги (коммунальных услуг). Уведомления и извещения об ограничении и/или приостановлении коммунальной услуги (коммунальных услуг) вручаются должнику под расписку или направляются по почте заказным письмом (с описью вложения). В случае отказа должника от получения уведомлений и/или извещений под расписку, представитель управляющей организации вправе составить акт об отказе в получении, и подписать двумя незаинтересованными лицами из числа жильцов многоквартирного дома. Должник, в отношении которого составлен акт об отказе от получения уведомлений и/или извещений под расписку или в случае возврата почтового заказного письма (с описью вложения) считается уведомленным/извещенным надлежащим образом.

6.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, текущим ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника.

6.2.6. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.2.7. В случае не избрания Совета многоквартирного дома Управляющая организация имеет право представлять информацию по настоящему Договору любому собственнику многоквартирного дома.

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, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона

утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Соблюдать 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, газового оборудования для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления

Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, в том числе общего имущества находящегося в собственном помещении, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в аренду. В случае несвоевременного уведомления, выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, Управляющая организация вправе предъявить к оплате коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

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 и морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

При отсутствии в жилом помещении зарегистрированных (проживающих) уведомлять Управляющую организацию и представлять доступ ее сотрудникам для опломбировки сантехнического оборудования, по истечении срока временно убытия уведомить Управляющую организацию с целью снятия пломб.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов предоставленных в пункты оплаты, либо размещенных в системе ГИС ЖКХ, либо на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги с момента возникновения права пользования.

6.3.11. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оплатить пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

6.3.12. Принять меры по установке и техническому обслуживанию, проверке общедомовых, индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

6.3.13. Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности,

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.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления, в том числе для нужд горячего водоснабжения без разрешения Управляющей организации.

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.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

6.4.7. Производить сброс в канализационную систему мусора, песка, тряпок и др. предметов, способствующих засорению канализации.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту 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. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ путем решения вопроса на общем собрании собственников многоквартирного дома, а также через Совет многоквартирного дома.

6.5.3. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

## **7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги**

7.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт (в случае, если владельцем специального счета фонда капитального ремонта выбрана Управляющая организация);

- плату за коммунальные услуги (согласно п. 4 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами), за исключением случаев заключения собственниками договоров на поставку коммунальных ресурсов непосредственно с ресурсоснабжающей организацией – прямые договоры.

- за иные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников.

7.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества:

7.2.1. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечню работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2).

Плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Управляющая организация обязана ежегодно представить Собственникам помещений предложение о размере платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до окончания текущего Перечня и стоимости работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в целях принятия решения по данному вопросу посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В предложении управляющей организации о размере платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны содержаться расчет и обоснование изменения размера платы.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны организовать проведение общего собрания собственников, в порядке предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, для определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с предложением управляющей организацией.

Управляющая организация вправе выступить инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

7.2.2. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия положительного решения (при наличии кворума) о стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с п. 7.2.1 Договора, размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества может быть изменен в следующем порядке.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на продовольственные, непродовольственные товары и услуги по Новосибирской области, в соответствии с группой товаров и услуг – «Жилищные услуги» (далее – индекс), установленного на декабрь прошедшего года по отношению к показателю за предыдущий год. Индекс берется по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области размещенным на официальном сайте <https://novosibstat.gks.ru/>.

Индексация производится управляющей организацией путем умножения действующей стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на величину индекса. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников изменений стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с указанным порядком не требуется.

Индексация проводится не чаще чем раз в год. Проиндексированная стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества действует до момента принятия решения собственниками на общем собрании об определении стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные.

Управляющая организация информирует собственников помещений об изменении размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в размере с учетом индексации одним из следующих способов: путем размещения информации в ГИС ЖКХ, в местах общего пользования многоквартирных домов, в единых платежных документах, на официальном сайте управляющей организации, а также путем рассылки по средствам электронной почты либо смс-оповещения при наличии технической возможности.

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

7.4. Согласно п 7.5. ст. 155 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение собственниками платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

7.5. 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 предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.6. Плата за жилое помещение, а также коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.7. Плата за жилое помещение, а также коммунальные и иные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.

Управляющая организация может, после соответствующей регистрации Собственника на официальном сайте Управляющей организации, выставлять платежные документы в электронной форме, как с помощью рассылки по электронной почте, так и с помощью самостоятельного получения Собственником платежного документа.

Полученные по электронной почте или по средствам обращения на официальный сайт Управляющей организации платежные документы являются основанием для оплаты Собственником за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

7.8. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с указанными банковскими реквизитами.

7.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

7.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

7.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией производится пропорционально по всем услугам.

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

7.13. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения.

7.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату в размере, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

## **8. Совет многоквартирного дома**

8.1. Собственники помещений многоквартирного дома в течение 30 дней, с момента выбора способа управления – управляющая организация, обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

### **8.2. Совет многоквартирного дома:**

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

8.2.2. 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, о порядке планирования и организации работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

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

8.2.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

8.2.5. 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 в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

8.2.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

8.2.7. осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

8.3. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

8.4. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

8.5. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

#### 8.5.1. Председатель совета многоквартирного дома:

- На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, приобретающие права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии заключенного договора.

- Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

- На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

- Осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

## **9. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору**

9.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений, доверенными лицами или уполномоченными представителями Собственников в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

9.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения уполномоченными лицами (Советом многоквартирного дома) от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным.

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, путем подписания акта, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

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

9.3. Акт о нарушениях условий Договора должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9.4. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за расчетным, предоставляет уполномоченным представителям Собственников, а в случае отсутствия таковых, любому Собственнику помещения в многоквартирном доме акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.5. В случае неполучения Управляющей организацией или невозврата подписанного уполномоченным представителем Собственников акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней со дня получения, а также в отсутствие письменных мотивированных замечаний в указанный срок, такой акт считается согласованным Сторонами.

## **10. Особые условия**

10.1. В случае, если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодаделец), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, все положения настоящего Договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности Собственника по настоящему Договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением условий Договора, предусматривающих принятие решений в отношении общего имущества собственников многоквартирного дома, при этом:

- плата за жилое помещение (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносятся нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

10.2. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

## **11. Ответственность Сторон**

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

Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

11.3. Собственник несет ответственность в виде:

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

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

11.5. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению ремонта помещений, несвоевременного уведомления Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, в том числе общего имущества находящегося в собственном помещении, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за наступивший ущерб.

11.6. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с



действующим законодательством.

11.7. В случае не принятия собственниками на общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы, и производит начисления стоимости этих работ на лицевые счета собственникам.

11.8. В случае не проведения общего собрания, не принятия решения о своевременном выполнении работ (ремонте общего имущества), не предусмотренных настоящим Договором, Собственники несут ответственность за ущерб, наступивший в результате этого.

11.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников от финансирования проведения его ремонта или замены.

11.10. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора, а также за вред, причиненный третьими лицами.

## **12. Обработка персональных данных**

12.1. Подписывая настоящий договор, Собственники выражают свое согласие на обработку персональных данных, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: фамилии, имени, отчества, поле, дате рождения, месте рождения, документа, удостоверяющем личность (типе, серии, номере, дате и месте выдачи), адреса регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера телефона, адреса e-mail, СНИЛС, ИНН, сведения о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости прав собственности на недвижимое имущество, прав пользования помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих, иные персональные данные необходимые Исполнителю для исполнения настоящего договора и положений действующего законодательства.

Заказчик разрешает сбор персональных данных, их хранение, систематизацию, обновление, использование (в том числе передачу персональных данных ООО «Экология-Новосибирск», АО «СИБЭКО», АО «Региональный электрические сети», МУП г. Новосибирска «Горводоканал», АО «Новосибирскэнергосбыт», ФГКУ Комбинат «Восход» Росрезерва, ООО Предприятие «Стройкерамика», ООО «НТСК», ООО «Новосибирскоблгаз», ООО «Газпром межрегионгаз Новосибирск», иным ресурсоснабжающим организациям, ИП Переверзиной Кире Юрьевне, а также третьим лицам, с которыми Исполнитель заключает договоры в связи с исполнением настоящего договора.

12.2. Персональные данные могут передаваться только работникам Заказчика, работникам субъектов, указанных в п. 12.1. настоящего Договора или подрядчикам получающей Стороны, которым обоснованно требуется доступ к таким данным в связи с исполнением заключенных договоров.

12.3. Исполнитель предпринимает соответствующие шаги, чтобы его работники, которым разрешен доступ к персональным данным, были проинструктированы и обязались действовать в соответствии с обязательствами об обработке персональных данных, установленными Договором.

12.4. Обязательства в отношении обработки и передаче персональных данных, изложенные в настоящей разделе, действуют в течение срока действия настоящего договора, а также в течение 3 (трех) лет после расторжения или истечения срока действия Договора.

12.5. Исполнитель соблюдает положения Федерального Закона №152-ФЗ «О персональных данных» и обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Собственников, полученных от Заказчика, в процессе исполнения настоящего Договора.

12.6. Исполнитель не несет ответственность за передачу персональных данных третьим лицам, не указанным в п. 12.1. настоящего Договора, произошедшую не по его вине.

## **13. Срок действия Договора**

13.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

13.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

13.3. При отсутствии заявления о расторжении Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на каждый последующий календарный год и на тех же условиях.

## **14. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров**

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

14.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- по соглашению сторон.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

14.1.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем направления им уведомления любым предусмотренным законодательством способом в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация ответственности не несет;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- если собственники отказываются учитывать предложения Управляющей организации при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Отказом учитывать предложения Управляющей организации при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является:

1) установление собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем предложено Управляющей организацией.

2) не проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по установлению платы за содержание и ремонт жилого помещения 1 раз в год или принятие отрицательного решения.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации при условии доказательства факта ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания и решений собственников.

14.1.3. Собственник обращается в Управляющую организацию для урегулирования претензий и возникших разногласий до обращения в органы жилищного надзора.

### **15. Заключительные положения**

15.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами, за исключением вопросов, по которым принято решение на общем собрании Собственников (решение оформлено Протоколом) и данное решение согласовано с Управляющей организацией.

15.2. «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством: очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ) и очно-заочного голосования.

15.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- Приложение № 3. Перечень оказываемых коммунальных услуг.

### **16. Подписи Сторон**

**Управляющая организация:**

ЗАО «Управляющая компания «СПАС – Дом»  
Юр. адрес: 630091, г. Новосибирск,  
ул. С. Шамшиных, 69а  
Почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск,  
ул. Федора Ивачева, 5, тел: (383) 222-78-00;  
ИНН 5405311268 КПП 540601001  
БИК 045005792  
р/с 40702810700540000356  
в Филиале «Новосибирский ОАО Банк  
«ОТКРЫТИЕ»  
К/с 30101810100000000792  
ОГРН 1065405025168

**Собственник:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_